

# Stadt Dommitzsch

## BESCHLUSSVORLAGE - Nr. 32/2023 für Stadtratssitzung am 19.06.2023

öffentliche Sitzung

nicht öffentliche Sitzung

Erarbeitet vom:

Hauptamt

Anlagen: 8

Bauamt

Kämmerei

am: 07.06.2023

### Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Photovoltaik ehemalige Gärtnerei Dommitzsch“ – Auslegungsbeschluss

### Beschlussantrag:

Der Stadtrat beschließt den Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik ehemalige Gärtnerei Dommitzsch“ für die Flurstücke 319 und 318/1 der Flur 12 Gemarkung Dommitzsch.

Gleichzeitig billigt der Stadtrat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht in der vorliegenden Form und stimmt der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB vom 27.07.2023 bis 26.08.2023 zu.

### Begründung:

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf der Fläche der ehemaligen Gärtnerei in Dommitzsch eine Photovoltaik-Anlage zu errichten. Dafür ist als planungsrechtliche Grundlage die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Da Herr Wolfsteller als Vorhabenträger auftritt und die Anlage selbst errichten möchte, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Kosten dafür übernimmt der Vorhabenträger. Die Stadt Dommitzsch führt lediglich das Verfahren des B-Planes.

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für die Aufstellung und den Betrieb einer Photovoltaikanlage mit einer Kapazität von bis zu 3MW zur Nutzung der solaren Energie für die Stromerzeugung auf den Flurstücken siehe Anhang.

Bei den betroffenen Flurstücken handelt es sich um eine Fläche mit ca. 12.380 qm eines ehemaligen Gärtnereibetriebes der aktuell stillgelegt ist. Die Anlage soll so ausgeführt werden, dass im Rahmen des Anlagenbetriebes die Möglichkeit geschaffen wird, die Fläche darunter weiter intensiv zu bewirtschaften. Zur Anlage werden darüber hinaus technisch-funktionale Bauwerke für den Betrieb der PV-Anlagen wie auch bauliche Anlagen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftungsnutzung der Grundfläche gehören.

Weiterhin ist die Versorgung der in der Nachbarschaft ansässigen Firma Vandemoortele GmbH mit günstigem Strom geplant, was bei den explodierenden Stromkosten erheblich zu dessen Standortsicherung beiträgt.

Im Zuge des Projektes soll gegenüber dem Netto Einkaufsmarkt eine Ladeinfrastruktur entstehen, in der günstiger Strom aus der Anlage durch die Allgemeinheit bezogen werden kann.

Diese Planung ist auch Voraussetzung für die Vergütungsfähigkeit des gewonnenen Stromes im Rahmen der Ausschreibung durch die BNA (Bundesnetzagentur) gemäß § 32 Abs. 2 Nr. 1 des „Erneuerbare-Energien-Gesetzes i.d.F. von 2017.

Der weitere Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien steht zunehmend im Fokus der Bemühungen, den Klimawandel einzudämmen bzw. zu stoppen. Dies kommt auch zum Ausdruck in der 2011 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuches. Seither ist der Klimaschutz als eigenes Ziel der Bauleitplanung im BauGB verankert und bietet der Stadt Dommitzsch im vorliegenden Falle die Möglichkeit, eigene Klimaschutzziele bauplanerisch auf kommunaler Ebene zu erreichen.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß der §§ 1 bis 4c und § 12 Baugesetzbuch als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Der private Investor beauftragte das Ingenieurbüro Garten+ Freiraum D. Jahn aus Oberschöna zur Erstellung des B-Planes. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik ehemalige Gärtnerei Dommitzsch“ liegt vor und wurde als Anlage beigefügt. Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Begründung mit den textlichen Festsetzungen.

Der B-Plan umfasst die Flurstücke 319 und 318/1 der Flur 12 Gemarkung Dommitzsch.

Der Entwurf soll in der Zeit vom **27.07.2023 bis 26.08.2023** öffentlich ausgelegt werden, darauf wird durch amtliche Bekanntmachung hingewiesen.

Der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen werden zusätzlich in das Internet ([www.dommitzsch.de](http://www.dommitzsch.de)) eingestellt und über das zentrale Beteiligungsportal des Landes Sachsen ([www.buergerbeteiligung.sachsen.de](http://www.buergerbeteiligung.sachsen.de)) zugänglich gemacht.

Gleichzeitig erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden.

Bemerkung zur Befangenheit:

Auf Grund des § 20 SächsGemO darf kein Mitglied des Stadtrates an der Beratung oder an der Abstimmung mitwirken, wenn er in der Angelegenheit bereits in anderer Eigenschaft tätig geworden ist oder wenn die Entscheidung ihm selbst oder den im § 20 Abs. 1 SächsGemO genannten Personen einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil bringen kann.

Der Stadtrat möge den Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaik ehemalige Gärtnerei Dommitzsch“ beschließen.

Der B-Plan umfasst die Flurstücke 319 und 318/1 der Flur 12 Gemarkung Dommitzsch.

Gleichzeitig möge der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht in der vorliegenden Form billigen und der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB vom 27.07.2023 bis 26.08.2023 zustimmen.

---

  
Schlobach  
Bürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen  
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB  
Sondergebiet SO

F 1.1 Geleitzfestlegung (§ 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<sub>PV</sub>). Zulässig ist die Nutzung zur Gewinnung von Solarenergie sowie die landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung.

F 1.2 Geleitzfestlegung (§ 11 Abs. 2 BauNVO iVm mit § 4 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO iVm mit § 2 BauNVO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe a) BauGB mit der Zweckbestimmung „PVL“ (als Kurzform für Photovoltaik-Landwirtschaft) festgesetzt (SO<sub>PVL</sub>). Die Fläche dient der Errichtung von solchen Anlagen, die im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung sowie der Energiegewinnung stehen.

F 1.3 Bauliche Nutzung SO<sub>PV</sub> (§ 11 Abs. 2 BauNVO iVm mit § 4 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO iVm mit § 2 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO<sub>PV</sub> sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art zulässig, bestehende aus:

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

F 1.4 Konstruktion

Die Freiflächen-Photovoltaikanlage wird in mehreren Modulen mittels Unterkonstruktion (Modulstütze oder o.ä.) aufgestellt. Die Modulunterstützung folgt der größten Einwirkhöhe (Einwirkhöhe) innerhalb der zulässigen Höhen.

F 1.5 Bauliche Nutzung SO<sub>PVL</sub>

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

F 1.6 Bauliche Nutzung SO<sub>PVL</sub>

Die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes ist für Betriebe der landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Verwaltung sowie als Kontroll- und Schutzbau für die Photovoltaikanlage innerhalb der dargestellten Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von 180m<sup>2</sup> als Einzelgebäude zulässig.

F 1.7 Ausstattung Wirtschafts- und Funktionsgebäude

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

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

F 1.8 Ehrfindung

Zur Sicherung des Objektes ist die Errichtung eines bis zu 2,5m hohen Sicherheitszaunes mit Oberseitenschutz und 10cm Bodenzwischenschicht innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO<sub>PV</sub> als Mischschraub- oder Stabprofilzaun offen zulässig.

F 1.9 Ehrfindung - Bäume/Heck

Der Bodenzustand der Ehrfindung von mind. 10cm ist für die Quellung von Kiehläusen einzuhalten.

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

F 2.1 Grundflächenzahl Freiflächen-Photovoltaik SO<sub>PV</sub> (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

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

F 2.2 Grundflächenzahl Wirtschaftsgebäude (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Für die als Oberbaubau festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgelegt.

F 2.3 Höhe der baulichen Anlagen Freiflächen-Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des SO<sub>PV</sub> wird für die Voranlage 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 Anlagengröße Inseln abgewichen werden, wenn das Erdniveau nachweislich für den landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Betrieb besteht. Die zulässige Höhe über der mittleren Bestands-Geländehöhe wird auf 4,5m begrenzt.

F 2.4 Höhe der baulichen Anlagen Wirtschaftsgebäude (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Für das Wirtschaftsgebäude im Sondergebiet SO<sub>PVL</sub> wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage über der mittleren Bestands-Geländehöhe von 5,0m.

F 2.5 Höhe der baulichen Anlagen Funktionsgebäude (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Für das Funktionsgebäude im Sondergebiet SO<sub>PVL</sub> wird die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß SächSBO, gemessen über der mittleren Bestands-Geländehöhe, von 3,5m.

F 2.6 Bestands-Geländehöhe (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Die mittlere Bestands-Geländehöhe ermittelt sich aus den Eck- Grenzpunkten und dem mittleren Höhenniveau der Grenzpunkte des Plangebietes ohne Berücksichtigung von anthropogenen Sonderformen, wie Gräben, Hecken oder o.ä.

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

F 3.1 Bauweise (§ 12 Abs. 1 BauNVO)

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

F 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche Freiflächen-Photovoltaik (§ 21 Abs. 1 BauNVO)

Die Errichtung der Photovoltaik-Module ist innerhalb der Baugrenzen im Bereich des Sondergebietes SO<sub>PV</sub> zulässig.

F 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche Wirtschafts- und Funktionsgebäude (§ 21 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

Die Errichtung von Wirtschafts- und Funktionsgebäuden ist nach Maßgabe der GRZ innerhalb der Baugrenzen in der Sondergebietfläche SO<sub>PVL</sub> zulässig. Es dürfen maximal zwei separate, voneinander unabhängige Gebäude errichtet werden.

F 3.4 Dachform Wirtschafts- und Funktionsgebäude

Auf den Wirtschafts- und Funktionsgebäuden sind Flachdächer und Dach geneigte Sattel- und Walddächer zulässig.

F 3.5 Dachneigung Wirtschafts- und Funktionsgebäude

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

F 3.6 Geschosshöhe Funktionsgebäude (§ 12 BauNVO)

Das Funktionsgebäude im Sondergebiet SO<sub>PVL</sub> darf eingeschossig (E) errichtet werden.

4. Geltungsdauer und Folgenutzung

F 4.1 Geltungsdauer

Die Festsetzung der Plangebietfläche als Sonstiges Sondergebiet gilt bis zu einer dauerhaften Aufgabe der Photovoltaik-Nutzung. Die voraussichtliche Nutzungsdauer beträgt 33 Jahre. Sämtliche baulichen und technischen Anlagen sind mit Beendigung der Sommererzeugung rückstandslos zurückzubauen und zu entfernen.

F 4.2 Folgenutzung

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

5. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

F 5.1 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, Verbot der Überbauung oder die Sicherung von Schutzstellen sind einzuhalten.

6. Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 12 BauGB)

F 6.1 Medienrechtliche Erschließung (§ 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der durch die geplante Solaranlage produzierte Strom wird in das öffentliche Netz, - zur Unterhaltung von Ladestationen, - für den Gewerbebetrieb Vendenmoorle GmbH verwendet. Die Übergabe in das öffentliche Netz erfolgt über eine Trafostation, die innerhalb des Plangebietes zu errichten ist.

F 6.2 Verkehrsrechtliche 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.

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

F 7.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung

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

F 7.2 Dachflächenentwässerung

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

F 7.3 Entsorgung Abwasser

Das durch die Nutzung der Gebäude im Sondergebiet SO<sub>PVL</sub> anfallende Abwasser ist an das zentrale, öffentliche Entsorgungssystem anzuschließen.

8. Besondere Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iVm mit § 12 Abs. 1 BauNVO)

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 Viertes Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4.BImSchV) ist einzuhalten.

9. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a) BauGB)

9.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

A1 Arten- und Biotopschutz

V1 Artenschutzrechtliche Vorkehrungsmaßnahmen gemäß § 44 ff. BImSchG sind zu verhindern. Die baubedingten Eingriffe von bodenbrühenden Vögeln sind außerhalb der Reproduktionszeit zwischen dem 31. August und dem 01. März einzudämmen, sollte es Nisthöhlen für betroffene Arten geben.

M1 Zur Gewährleistung einer barrierefreien Kleintierdurchlässigkeit ist eine Bodenfreiheit von mind. 10cm zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Ehrfindung einzuhalten.

M2 Die während der Bauarbeiten beschädigten Vegetationsflächen sind wiederherzustellen. Die Flächen sind vor der Ansatz zu lockern und mit einer Düngergülle-Mischung (z.B. Saalgrünmischung Weidhainer Weg) anzubereiten.

V2 Die Auflockerung der Modulgestelle hat durch Rammstellen zu erfolgen, um Verfestigungen oder Beeinträchtigungen des Bodens zu vermeiden.

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

V4 Bei Maßnahmen auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BImSchG, z.B. Altlasten, organische Auflockerungen und o.ä., 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 Landmaschinen sind nicht zulässig.

Schutz des Grundwassers

V7 Der Ertrag von Betriebsstoffen der Baumaschinen ist zu vermeiden.

V8 Bei der Bewirtschaftung der Flächen unter den Solarpaneelen ist der Einsatz von reinem Kunstdünger und Brei- und Ursubstanzverdünnungsmitteln (z.B. Glycol-haltige Mittel) nicht zulässig.

9.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

9.2.1 Ausgleichsmaßnahmen

A1 Auf der im Plan eingetragenen Fläche ist eine freiwachsende Hecke als Ausgleichsmaßnahme aus heimischen Straucharten, ergänzt durch standortgerechte Vogel- und Bienenweiden, anzulegen, die zünftig 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 Pflanzenbestand der Sträucher untereinander ist abhängig anzupassen, darf jedoch nicht größer als 1,0m sein. Die Mindestpflanzqualität ist: Strauch 2ev. 30-40cm.

9.2.2 Ersatzmaßnahmen

E1 Auf der im Plan eingetragenen Fläche sind Obstbäume mit einem Pflanzabstand von mind. 5,0m bis maximal 7,5m untereinander beizusetzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Pflanzanzahl: 14 St. Obstbäume  
Pflanzhöhe: mind. 2ev haFK, STU 10-12cm  
Flächenquantifizierung: äußere Baumstämme ggf. mind. 2,5m mit extensiver Flächenbewirtschaftung entsprechend Maßnahme E 2.

E 2 Die Fläche E1 unterhalb der Obstbäume ist: fl. Pflanztrag als Weidenfläche zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften. Die Fläche ist 1-bis 2-schichtig zu mähen, das Müllgut ist von der Fläche zu entfernen. Die erste Mahd ist frühestens Ende Juli Anfang Juli, die zweite Mahd frühestens im September zulässig. Alternativ ist das Bewässern der Fläche ebenfalls zulässig.

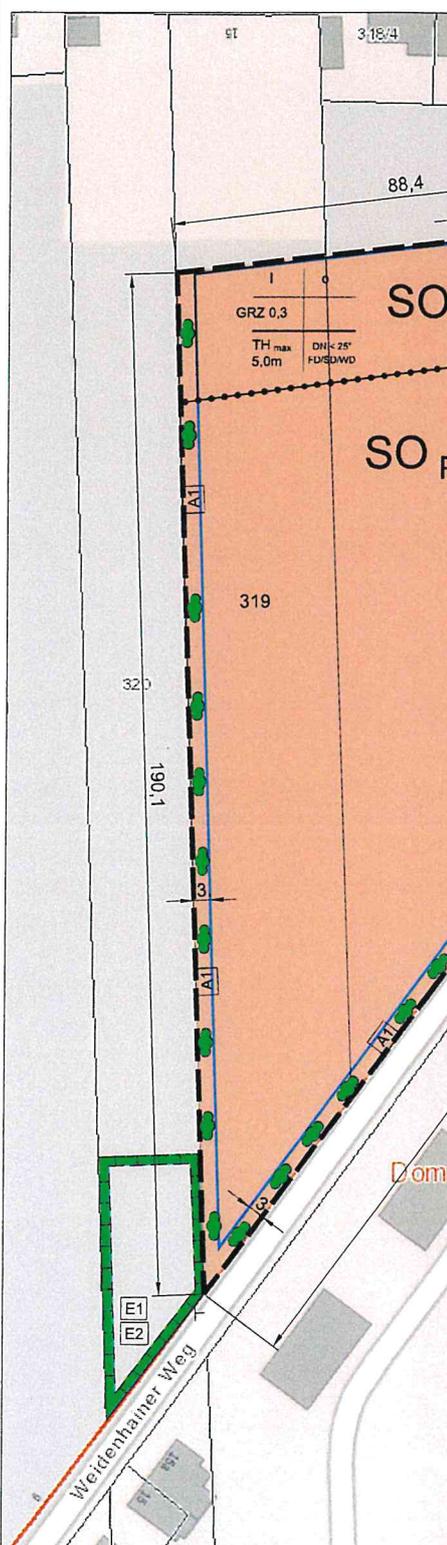
E3 Die Flächenabnutzung bzw. die Nutzungsabnutzung für die Maßnahmen E1/E2 auf dem Flurstück 320 der Gemarkung Dornitzsch ist für die Dauer des Anlagenbetriebs der Photovoltaik-Anlage nachweislich vom Vornahmehalter zu ermöglichen.

9.2.3 Auswahlliste Sträucher für Maßnahme A 1

Artenkürzel	Festsetzungen
Cornus arvensis	Erdbeere
Cornus sanguinea	Hornveilch
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hassel
Crataegus coccinea	Schlehdorn
Crataegus monogyna	Wildrose
Cytisus scoparius	Glucker
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Hecken-Viole
Maclura germanica	Mispel
Rosa Wildrosen	Wildrosen
Ribes albidum	Aber-Johannbeere
Ribes aurum	Gelb-Johannbeere
Sambucus racemosa	Strauch-Weiden
Sambucus racemosa	Hahnentee
Viburnum lantana	Waldgei-Weiden

VORH  
"Phot

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)





## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Photovoltaik ehemalige Gärtnerei Dommitzsch“

### Begründung

Entwurf Juni 2023

Verfahren: Stadtverwaltung Dommitzsch  
Bauamt  
Markt 1  
04880 Dommitzsch

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

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
1.1 Planungserfordernis	4
1.2 Zielstellung	4
1.3 Verfahrensablauf, Planverfahren	5
1.4 Lage und Geltungsbereich	6
1.5 Kartengrundlagen	7
1.6 Rechtlicher Rahmen und Vorgaben übergeordneter Planungen	7
1.7 Schutzgebiete und -objekten	9
1.8 Vorhabensbeschreibung	10
<b>2. BEGRÜNDUNG</b>	<b>11</b>
2.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung	11
2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	14
2.3 Geltungsdauer und Folgenutzung	15
2.4 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	15
2.4 Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 13 BauGB)	15
2.5 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	16
2.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	17
<b>3. UMWELTBELANGE</b>	<b>19</b>
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.

#### 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 zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung 11.05.2023
5. Beschluss zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung für den Entwurf, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich Begründung und Umweltbericht
6. Veröffentlichung des Beschlusses im Amtsblatt 21. Juni 2023
7. Öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 27. Juli bis einschließlich 26. August 2023  
(wird ergänzend fortgesetzt)

#### 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. 12.380m<sup>2</sup>.

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 (Rüstungsalzlast 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 Schwerpunktbereichen für die Minderung bestehender gefahrenpotentiale im Hochwasserfall sollen hochwasserexponierte 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 Schwerpunktbereich 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 Plangebietes 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 Vandenmoorte 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<sub>PV</sub>). 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<sub>PV-L</sub>).

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<sub>PV</sub> (§ 11 Abs. 2 i.Verb.m. § 14 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO<sub>PV</sub> 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<sub>PV-L</sub>

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

#### F1.6 Bauliche Nutzung SO<sub>PV-L</sub>

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 180m<sup>2</sup> 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<sub>PV</sub> 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<sub>PV</sub> (§ 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<sub>PV-L</sub> wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgelegt.

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

Innerhalb des SO<sub>PV</sub> 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<sub>PV-L</sub> 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<sub>PV-L</sub> 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<sub>PV-L</sub> 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<sub>PV-L</sub> 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 <sup>2</sup>
Teilgebiet SO <sub>PV</sub>	10.278 m <sup>2</sup>
davon mit PV-Anlagen bebaubar	9.176 m <sup>2</sup>
Teilgebiet SO PV-L	2.096 m <sup>2</sup>
davon innerhalb der Baugrenze	1.824 m <sup>2</sup>
überbaubar entspr. GRZ (0,3)	547 m <sup>2</sup>
Abstandsflächen, sonstige	1.374 m <sup>2</sup>

### 3. Umweltbelange

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaik ehemalige Gärtnerei Dommitzsch“ in Dommitzsch 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
<b>Baubedingt</b>		
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	
<b>Anlagebedingt</b>		
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
<b>Betriebsbedingt</b>		
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	O
	Mensch, menschl. Gesundheit	
	Klima	O
	Luft	
	Kult. Erbe, Sachgüter	
	Landschaft	
Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten	Boden	
	Fläche	
	Wasser	
	Flora/Fauna/Biol. Vielfalt	O
	Mensch, menschl. Gesundheit	O
	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"> <li>- Bedeutung der angrenzenden Flächen für die Erholung, Funktions- und Wegebezüge,</li> <li>- Analyse möglicher Sichtbeziehungen</li> <li>- Ermittlung von Vorbelastungen und Lärm</li> </ul>
Klima	Keine	500m um den Geltungsbereich des B-Planes	Verbal-argumentative Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kurzbeschreibung der Klimafunktion der Biotope und lokalklimatische Auswirkungen des Vorhabens</li> </ul>
Wasser	Anlagebedingte Einschränkungen	150m um den Geltungsbereich des B-Planes	Verbal-argumentative Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswertung vorhandener Daten,</li> <li>- Beurteilung der Empfindlichkeit und Auswirkungen auf das Grundwasser,</li> <li>- Bewertung der Einwirkungen unter Berücksichtigung der zu ermittelnden Vorbelastungen</li> <li>- Ermittlung und Festlegung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen</li> </ul>
Boden/ Fläche	Bau- und anlagebedingter Flächenverbrauch	Geltungsbereich und Bauflächen	Verbal-argumentative Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ermittlung und Bewertung von Bodenfunktionen,</li> <li>- Bewertung von Altlasten,</li> <li>- Bewertung der Einwirkungen unter Berücksichtigung der zu ermittelnden Vorbelastungen</li> <li>- Ermittlung und Festlegung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen</li> </ul>
Pflanzen/ Tiere, biologische Vielfalt	Flächenverbrauch, Stör- und Barrierewirkungen in Bau und Anlage	Geltungsbereich zuzüglich 250m Pufferzone	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Biotopkartierung, ggf. faunistische Erhebungen lt. Scoping,</li> <li>- Ermittlung des Eingriffsumfanges und Festlegung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen,</li> </ul>

			- Bewertung der Einwirkungen unter Berücksichtigung der zu ermittelnden Vorbelastungen
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Keine	Geltungsbereich des B-Planes	Verbal-argumentative Bewertung: - Keine Bau- und Bodendenkmale bekannt, - Keine archäologische Relevanz
Landschaft/ Erholungsnutzung	Keine	500m um den Geltungsbereich des B-Planes	Verbal-argumentative Bewertung: - 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 Betroffenenheiten 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 Bestandsgebietes 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. neu gestaltet 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<sub>PV-L</sub>, die bei einer maximalen Überbauung von 547 m<sup>2</sup> 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 Rammpfosten 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 hervon 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 <sup>2</sup>
Teilgebiet SO <sub>PV</sub>	10.278 m <sup>2</sup>
davon mit PV-Anlagen bebaubar	9.176 m <sup>2</sup>
Teilgebiet SO <sub>PV-L</sub>	2.096 m <sup>2</sup>
davon innerhalb der Baugrenze	1.824 m <sup>2</sup>
überbaubar entspr. GRZ (0,3)	547 m <sup>2</sup>
Abstandsflächen, sonstige	1.374 m <sup>2</sup>

#### Flächenbezogene Bilanz

BT	Fläche in ha	Wert Bestand	Punkte	Wert Planung	Punkte
BT 82100 Erwerbsgartenbau	12,374	7 <sup>1)</sup>	86,618	0	0
<b>Summe Ausgangswert</b>			<b>86,618</b>		
BT 94 800 (94 700) Garten- und Grabeland	0,918	0	0	7 <sup>2)</sup>	73,44
BT 93 300 mit 94 700 Betriebsstandort	0,128	0	0	2 <sup>3)</sup>	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 <sup>5)</sup>	0	0	15	1,35
BT 67 000 Streuobstwiese	0,05	10 <sup>4)</sup>	0,5	22	11,0
<b>Summe Ausgangswert komplett</b>			<b>87,118</b>		
<b>Summe Zielwert/Planungswert</b>					<b>86,045</b>

- 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 500m<sup>2</sup>. 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 – Kaltluftentstehung	12,1	0,1	- 1,21		
<b>Summe Ausgangswert</b>			<b>- 1,21</b>		
Immissionsschutzfunktion – Klimaschutz	12,1			0,2	2,42
<b>Summe Zielwert</b>					<b>2,42</b>

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 CO<sub>2</sub>-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 500m<sup>2</sup> 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.

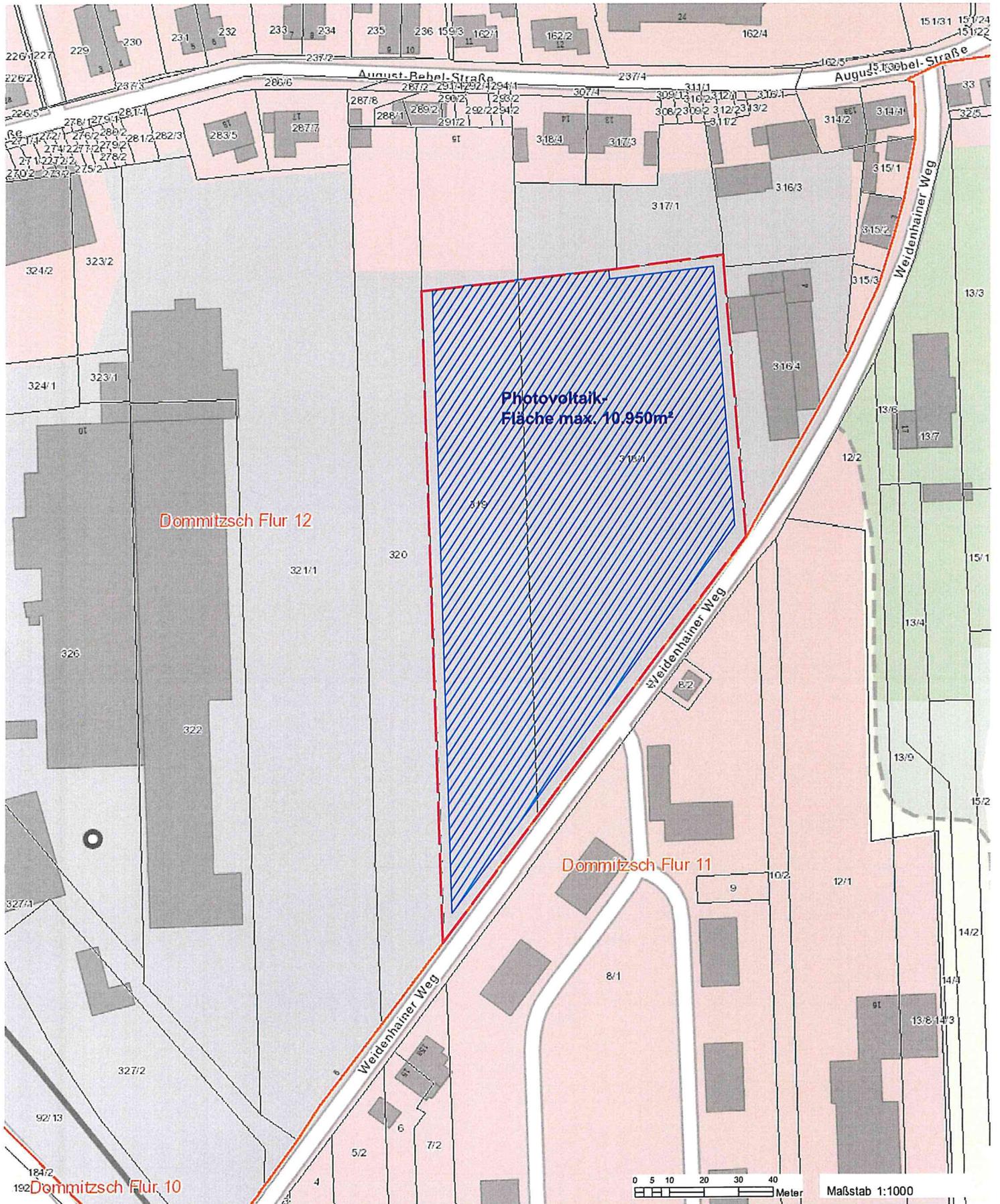
Auswahlliste Sträucher für Maßnahme A 1:

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

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Photovoltaik ehemalige Gärtnerei Dommitzsch"

Dommitzsch

Anlage 1 - Aufstellungsplan/ Photovoltaik-Nutzfläche



Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Vervielfältigung und Veröffentlichung, kann von bestimmten Nutzungsrechten abhängig sein, die nur der jeweilige Datenanbieter (geodatenhaltende Stelle) einräumt. Bitte wenden Sie sich an den Datenanbieter, um dazu nähere Informationen zu erhalten. Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können systembedingte Ungenauigkeiten enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, besondere rechtliche Ansprüche geltend zu machen. Datenquelle für Hintergrundkarte außerhalb Sachsens: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023, Datenquellen: [https://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

Seite 1/1

Bestandsdokumentation



Abb. 1: Blick nach Nordwesten mit Gewerbe-Großbetrieb und Siedlungsrand Nord



Abb. 2: Blick nach Norden, Grenze zu Flurstück 320



Abb. 3:

Blick nach Nordosten mit Siedlungsrand und Gärtnerei



Abb. 4: Blick nach Osten, Gärtnerei-Gebäude



Abb. 5: Blick auf die Südost-Grenze mit Weidenhainer Weg



Abb. 6: Altbefestigung im Bereich des geplanten Wirtschaftsgebäudes



Abb. 7: Altbefestigung im Bereich des geplanten Wirtschaftsgebäudes



Abb. 8: Altbefestigung Wirtschaftsweg



Abb. 9: Fläche für Ersatzmaßnahmen, Flurstück 320, aktueller Zustand



Abb. 6: Blick nach Süden mit Gebäuden der Polizei/ Bundesweh südlich Weidenhainer Weg

# GMS<sup>®</sup> DOUBLE



**Ermöglicht doppelte Bodennutzung**



- / **Höchste Stromerträge durch vollständige Flächennutzung**
- / **Doppelte Bodennutzung, z.B. als Agri-PV-Anlage**
- / **Konstruktiver Pflanzenschutz: Schützt vor Wetterextremen**

# GMS® DOUBLE

Das GMS® DOUBLE Montagesystem definiert das Thema Flächennutzung neu. Durch seine erhöhte Bauweise, ohne Reihenabstände, nutzt es die vorhandene Fläche zu 100% und liefert Anlagenbetreibern damit höchste Flächenerträge. Außerdem ermöglicht die Konstruktion eine zusätzliche Nutzung der Bodenfläche unter den Modulen; damit ist GMS® DOUBLE ein interessantes Agri-PV-System.

Für die Nutzung der Bodenfläche gibt es die unterschiedlichsten Ansätze: Beerenplantagen und Obstbäume, Tierhaltung, Lagerflächen, Parkplätze, überbaute Überflutungsflächen etc. GMS® DOUBLE passt sich mit unterschiedlichen Pfostenabständen und -höhen, Lichtdurchlässigkeit und Modulneigungswinkeln an die gewünschte Bodennutzung an. MKG GÖBEL legt das System projektspezifisch für Ihre Anforderungen aus.

## VORTEILE AUF EINEN BLICK

### / Höchste Stromerträge

GMS® DOUBLE braucht keine Reihenabstände oder Wartungswege, sondern kann Ihre Fläche vollständig nutzen. Dadurch sind ca. 1,6 MW Leistung pro Hektar (650 kWp/acre) möglich.

### / Vorteilhafte Stromertragskurve

In Ost-West-Ausrichtung ermöglicht GMS® DOUBLE an Sommertagen längere Stromproduktion als südaufgeständerte Anlagen. Die Tages-Ertragskurve ist breiter und flacher, die Mittagsspitze weniger ausgeprägt.

### / Doppelnutzung der Fläche

Pfostenabstände von 3 bis 5 m (je nach PV-Modul) sowie 2 bis 4 m lichte Höhe: Unter dem GMS® DOUBLE-System steht viel Raum zur Verfügung, der ganz unterschiedlich genutzt werden kann.

### / Konstruktiver Pflanzenschutz

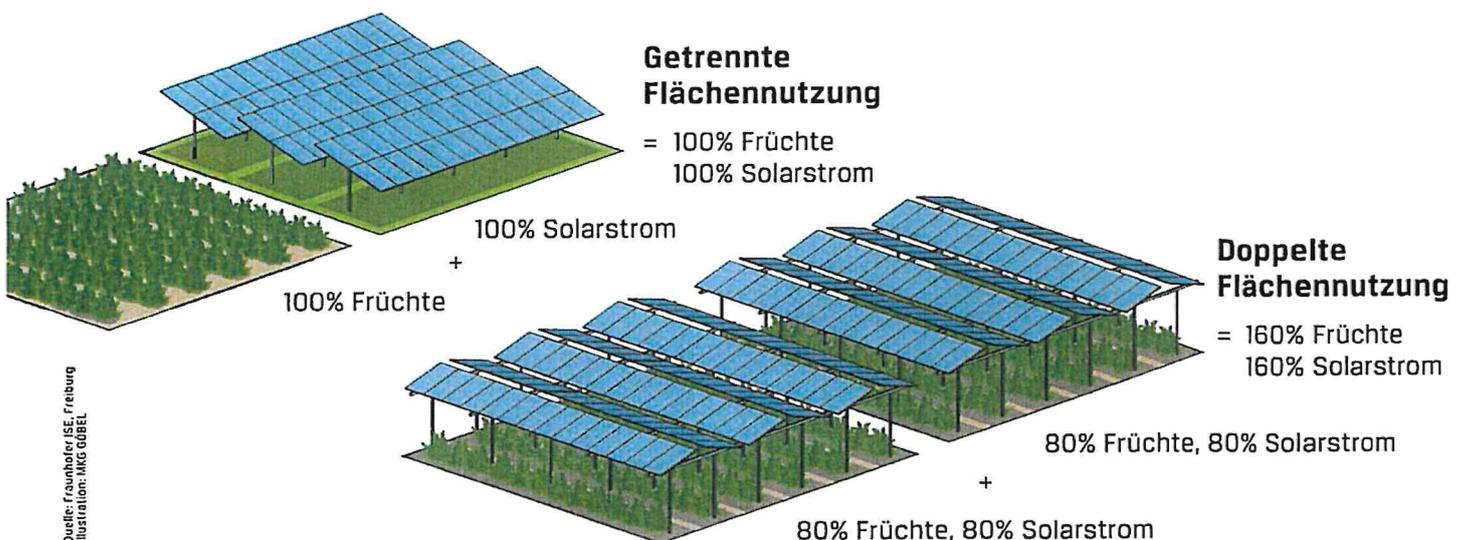
Bei landwirtschaftlicher Nutzung (Agri-PV) schützt das Dach vor Wetterextremen (Starkregen, Hagel, hohe Sonneneinstrahlung). Damit kann GMS® DOUBLE Folientunnel oder Gewächshäuser ersetzen. Auch wasserdichte Überbauung ist möglich.

### / Steuerung der Lichtverhältnisse

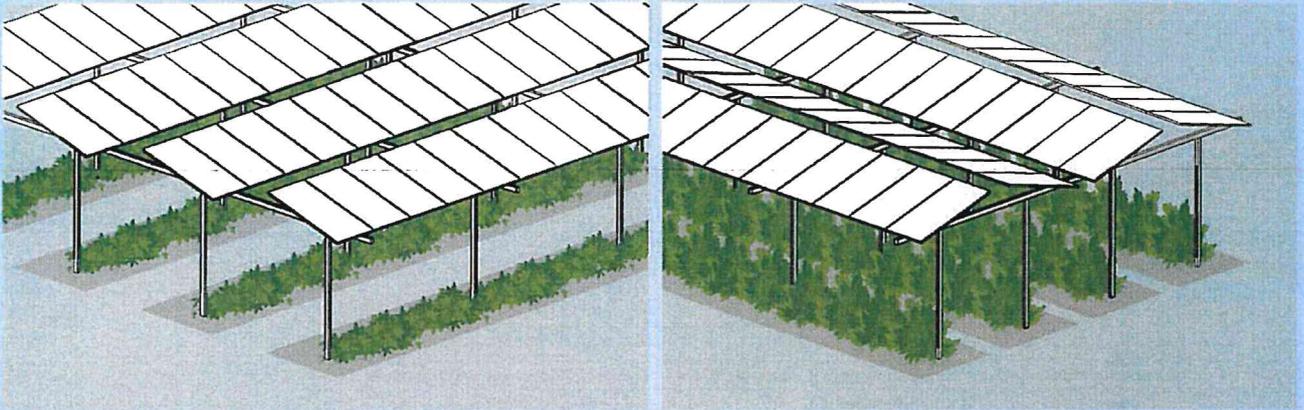
Bei Ost-West-Ausrichtung verteilt sich der Lichteinfall im Tagesverlauf über den Boden. Die durchgelassene Lichtmenge lässt sich durch den Abstand der Modulreihen regulieren und mit semi-transparenten Modulen noch weiter erhöhen.

### / Wirtschaftlicher Nutzen

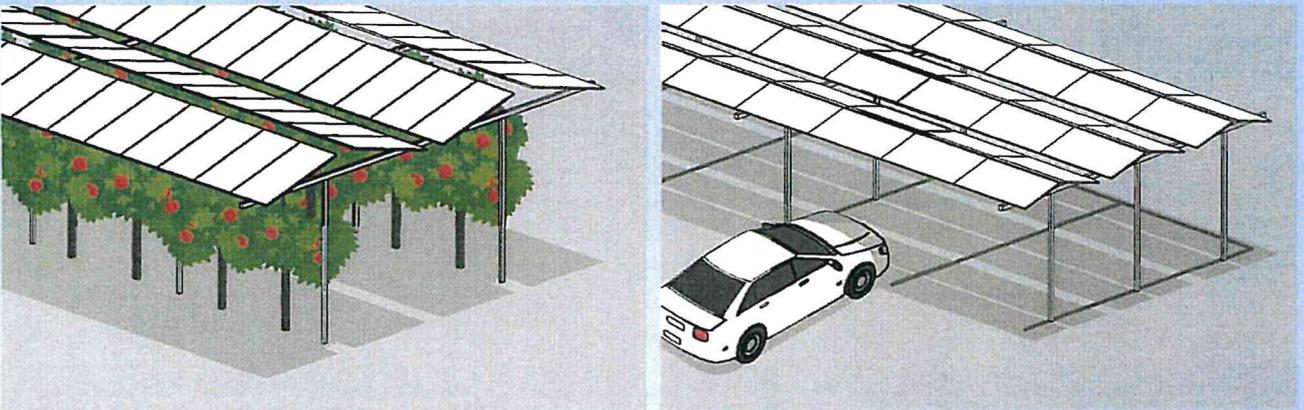
Vor allem bei hohen Grundstückskosten spielt GMS® DOUBLE seine Vorteile aus: Indem mehr Strom produziert wird als mit anderen Systemen. Und indem der Raum unter den PV-Modulen zusätzlich genutzt werden kann.



# ANLAGENVARIANTEN



Module-over-Plant (MoP) in Süd- oder Ost-West-Ausrichtung



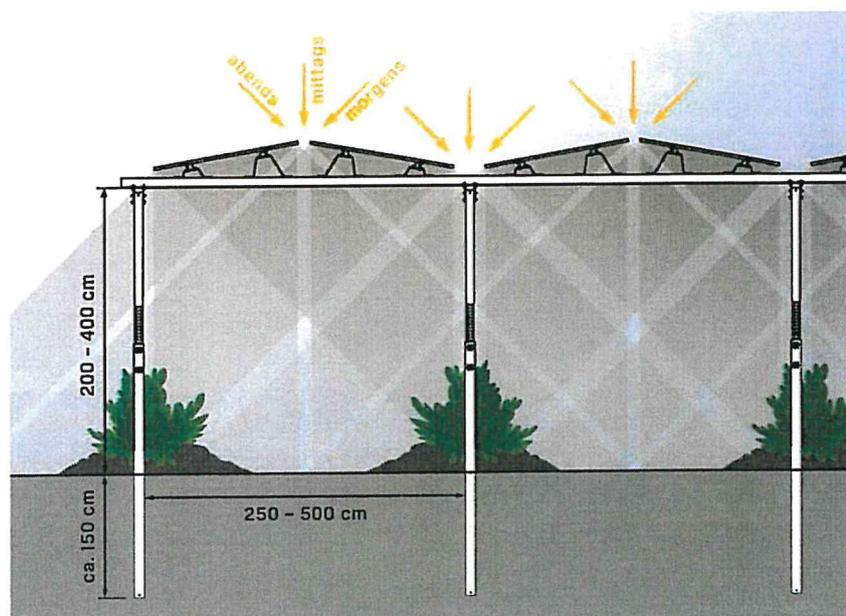
GMS® DOUBLE Ost-West-Anlagen, angepasst für unterschiedliche Nutzung der Bodenfläche



# TECHNISCHE DATEN

<b>System</b>	GMS® DOUBLE
<b>Konstruktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baukastensystem, ausgelegt auf erhöhte Bauweise</li> <li>• Zweiteilige Pfosten für Höhenausgleich, geländeangepasst</li> <li>• Seitliche Geländeneigung bis 5% (höher auf Anfrage)</li> </ul>
<b>Material</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pfosten: Stahl feuerverzinkt (stückverzinkt – EN ISO 1461)</li> <li>• Böcke: Stahl feuerverzinkt (stückverzinkt – EN ISO 1461)</li> <li>• Träger, Kopf, Kleinteile: Aluminium EN AW 6063 T66</li> <li>• Befestigungselemente: Edelstahl 1.4301</li> </ul>
<b>Fundament</b>	Gerammte Pfosten, Betonfundament oder Bohrlöcher (in felsigem Grund)
<b>Statische Berechnung</b>	Projektspezifisch gemäß Eurocode DIN EN 1991, DIN EN 1993, DIN EN 1999, Windkanaltest
<b>Modultypen</b>	60, 72, 120 und 144 Zellen, gerahmt und ungerahmt
<b>Modulbelegung</b>	1 Modul vertikal, 1 Modul horizontal
<b>Modulneigungswinkel</b>	Standard: 12° (andere Winkel auf Anfrage)
<b>Lichtdurchlässigkeit</b>	0 – 70 % (projektspezifisch)

Technische Änderungen vorbehalten



**MKG GÖBEL**

MKG GÖBEL Solutions GmbH

Pfaffenmühlweg 86, 74613 Öhringen  
 Telefon: +49 (0) 79 41-6 49 20-0  
 Telefax: +49 (0) 79 41-6 49 20-20  
 E-Mail: info@mkg-goebel.de

[www.mkg-goebel.de](http://www.mkg-goebel.de)

Zertifiziert nach  
DIN EN ISO 9001



Arbeitsschutz zertifiziert  
nach ISO 45001 und SCC



Nr.	Name/ Bezeichnung TÖB	Unterbezeichnung	Ort	Ausg. E/P	Datum	Eingang	Grundsatz/Hinweis/Anregungen/Forderungen	Az.	Beteiligung
1	Landratsamt Nordsachsen	Dezernat II	04855 Torgau		25.04.2023	25.05.2023	siehe SN, ausschließlich Umweltamt SG Abfall/Bodenschutz: keine Bedenken, SG Immissionsschutz: Prüfung der Auswirkungen auf Wohnen und sonst. Schutzbedürftige Gebiete, Blendwirkung, Lärmschutz aus Wechsellichtern/ Transformator prüfen, zur Bewertung der Luftreinhaltung sind Art und Umfang der geplanten Tierhaltung zu benennen sowie Standort von Stall und Mistlager SG Naturschutz: erhebliche Beeinträchtigungen der NATURA 2000-Gebiete können ausgeschlossen werden, keine gesetzlich geschützten Biotope, Artenschutzbelange sind zu prüfen und darzustellen, Schutzzeiten als Hinweis, Eingriffsregel nach "Handlungsempfehlungen ...", Stand 2003, keine grundsätzlichen Bedenken, SG Wasserrecht: keine Einwände.		x
2	Landesdirektion Sachsen	Dienststelle Leipzig	09105 Chemnitz	E	25.04.2023	02.05.2023	Hinweis: in Planbegründung auf RPIL-WS Kapitel 5.1.4 eingehen, Ziel 4.1.2.1 ist zu beachten, Grundsatz 4.1.2.22 ist zu berücksichtigen, Eintragung im Raumordnungskataster der LD SN mit Nr. 3 23 0049.	L34-2417/250/10	
3	Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen	Regionale Planungsstelle	04347 Leipzig	E	25.04.2023	26.05.2023	keine grundsätzlichen Bedenken		x
4	Landesamt für Straßenbau und Verkehr	Niederlassung Leipzig	04129 Leipzig	E	25.04.2023	08.05.2023	keine Hinweise oder Einwände	2.11-4045/1585/111-2023/70610	x
5	Fernstraßen-Bundesamt (FBA)	Referat S 1	04109 Leipzig	E	25.04.2023	26.04.2023	Keine SN, da SN durch Autobahn GmbH des Bundes.		nein
6	Die Autobahn GmbH des Bundes (AdB)	Niederlassung Ost	06112 Halle / Saale	E	25.04.2023	26.04.2023	Nicht betroffen		nein
7	Polizeidirektion Leipzig	Referat 2/ Einsatz/ Verkehr/ FLZ	04107 Leipzig	E, P	25.04.2023	24.05.2023	Prüfung aus verkehrspolizeilicher Sicht, Hinweise		x
8	Landesamt für Denkmalpflege		01067 Dresden	E	25.04.2023				x
9	Landesamt für Archäologie Sachsen		01109 Dresden	E	25.04.2023	08.05.2023	keine Einwände, Hinweis zur Meldepflicht in Festsetzungen aufnehmen	2-7051/87/57-2023/9514	x
10	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie		01311 Dresden	E	25.04.2023	23.05.2023	Belange Fluglärm, Anlagensicherheit/Störfallvorsorge, natürliche radioaktivität, Fischartenschutz und Fischerei, Geologie: keine Bedenken, Empfehlung zur Beachtung der geologischen Hinweise (Punkt 2); sonstige Belange nicht berührt	21-2511/284/5	x
11	IHK Leipzig		04109 Leipzig	E	25.04.2023				x
12	Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN)	Referat 32, Geodätischer Raumbezug	01072 Dresden	E	25.04.2023	26.05.2023	keine Einwände	32-2421/228/14-2023/5320	x
13	Stadtverwaltung Dommitzsch	Bauamt	04880 Dommitzsch	E	25.04.2023	15.05.2023	nicht direkt betroffen	51.10.01.40	x
14	Gemeindeverwaltung Dreilicheide		04860 Süpitz	E	25.04.2023				x
15	Bürgeramt der Gemeinde Elsnig		04880 Elsnig	E	25.04.2023	13.05.2023	nicht direkt betroffen		x
16	Stadtverwaltung Torgau	Referat Bauordnung/ Untere Bauaufsicht	04860 Torgau	E	25.04.2023		Telefonat: keine Betroffenheit		nein
17	Gemeindeamt Trossin		04880 Trossin	E	25.04.2023	15.05.2023	nicht direkt betroffen		x
18	Landesdirektion Sachsen	Abt. Arbeitsschutz	09105 Chemnitz	E	25.04.2023				x

Scoping zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
"Photovoltaik ehem. Gärtnerei Dommitzsch"

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung  
der Träger öffentlicher Belange

Nr.	Name/ Bezeichnung TÖB	Unterbezeichnung	Ort	Ausg. E/P	Datum	Eingang	Grundsatz/-Hinweis/Anregungen/Forderungen	Az.	Beteiligung
19	Gemeindeverwaltung Mockrehna		04862 Mockrehna	E	25.04.2023				x
20	Sächsisches Oberbergamt		09599 Freiberg	E	25.04.2023	04.05.2023	nicht betroffen	31-4165/5398/37-2023/12602	?
21	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH	Netzregion Westsachsen	04410 Markkleeberg	E	25.04.2023				?
22	Stadtwerke Torgau GmbH		04860 Torgau	P	26.04.2023				?
23	GDMcom mbH		04129 Leipzig	E	25.04.2023	03.05.2023	Anlagenbetreiber alle nicht betroffen	PE-Nr. 04152/23	?
24	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH		06006 Halle / Saale	E	25.04.2023				x
25	Fernwasserversorgung	Elbaue-Ostharz GmbH	04860 Torgau	E	25.04.2023	26.04.2023	Kein Einwand, da keine Anlagen oder Anlagenteile		?
26	Deutsche Telekom Technik GmbH	Niederlassung Ost	04288 Leipzig	E	25.04.2023	15.05.2023	Leitungsauskunft: im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen, deren Besatnd und betreb weiterhin gewährleistet bleiben müssen.	ID: Ost13_2023_43395	x
27	50Hertz Transmission GmbH	TG Netzbetrieb	10557 Berlin	E	25.04.2023	26.04.2023	keine Anlagen des Stellungnehmers vorhanden oder geplant	2023-002191-01-TGZ	x
28	MDV	Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH	04103 Leipzig	E	25.04.2023	28.04.2023	keine Einwendungen		?
29	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr.	Ref. Infra   3	53019 Bonn	E, P	25.04.2023	23.05.2023	Zuordnung geändert, Adresse geändert. Keine Einwände.		x
30	Nationalpark Dübener Heide	Naturparkhaus	04849 Bad Dübren	E	25.04.2023				x
31	Landesdirektion Sachsen	Dienststelle Leipzig	09105 Chemnitz	E	25.04.2023				x
32	Landestalsperrenverwaltung des FFS Sachsen	Betrieb Elbaue/Mulde/Untere Weiße Elster	04570 Rötha	E	25.04.2023	12.05.2023	Belange nicht berührt, Hinweise		x
33	Grüne Liga Sachsen		01067 Dresden	E	25.04.2023				x
34	Landesjagdverband Sachsen eV		09603 Großschirma	E, P	25.04.2023	22.05.2023	Adresse aktualisiert!!! 03.05.2023 Zustimmung zum Vorhaben		x
35	Landesverein Sächsischer Heimatschutz eV		01067 Dresden	E	25.04.2023				x
36	Naturschutzbund Deutschland (NABU)	Landesverband Sachsen eV	04347 Leipzig	E	25.04.2023	25.04.2023	Keine Zustimmung, da zum jetzigen Zeitpunkt die bewertungsrelevanten, substanzialen Unterlagen fehlen. Hinweis, dass der NABU Sachsen nicht grundsätzlich gegen die Errichtung der PV-Anlage ist, jedoch die lokale Fauna zu erfassen und zu bewerten ist (niedriges Potential vermutet), Begründung zum Standort, da nur sekundär geeignet.	VO-SN-2023-27757	x
37	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)	Landesverband Sachsen eV	09111 Chemnitz	E	25.04.2023				x
38	Landesverband Sächsischer Angler eV		01157 Dresden	E	25.04.2023				x
39	Anglerverband Sachsen eV		04229 Leipzig	P	26.04.2023				x
40	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	Landesverband Sachsen eV	04416 Markkleeberg	E	25.04.2023	11.05.2023	Belange nicht betroffen		?
41	Naturschutzverband Sachsen eV (NaSa)		09569 Oederan	E	25.04.2023				x
42	Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Torgau-Westelbien		04860 Torgau	E	25.04.2023	27.04.2023	Leitungsauskunft, keine Konfliktpunkte		x
43	AZV „Sachsen-Nord“ Dommitzsch		04860 Dommitzsch	E	25.04.2023				x
44	ENVI A M Energie AG	Servicecenter Bad Dübren	04849 Bad Dübren	E	25.04.2023				x
45	MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH	Regionalzentrum Sachsen	04758 Oschatz	E	25.04.2023	26.04.2023	Bearbeitungszeit-Hinweis		x
46	TELEKOM Netzproduktions GmbH		04288 Leipzig	P	26.04.2023				?
47	Gemeindeverwaltung Beilrode		04886 Beilrode	E	25.04.2023	28.04.2023	Belange der VG Beilrode werden nicht berührt, keine Einwände.		x

Änderungen von Behördenbezeichnungen und Adressen  
vermutueter Status, keine Beteiligung an der frühzeitigen Befragung

## 4. Umweltbericht

### 4.1 Einleitung

Herr Sebastian Wolfsteller beabsichtigt in der Stadt Dommitzsch am südlichen Ortsrand, nördlich des Weidenhainer Weges die Errichtung einer Flächen-Photovoltaik-Anlage. Hierzu wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Photovoltaik ehemalige Gärtnerei Dommitzsch“ aufgestellt.

### 4.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Geplant ist im sonstigen Sondergebiet SO<sub>PV</sub> die Aufstellung von aufgeständerten, im Mittel bis zu 3,0m hohen Solarmodulen in Ost-West-Ausrichtung. Die Ständerwerke werden in den Boden gerammt, kommen also ohne eigene Fundamente aus.

Das Gelände wird mit einem bis zu 2,5m hohen Zaun gesichert. Die Bodenfreiheit von mindestens 10cm ist einzuhalten.

Im Bereich des sonstigen Sondergebietes SO<sub>PV-L</sub> ist die Errichtung von zwei Gebäuden als Funktional- und Wirtschaftsgebäude entsprechend der GRZ von 0,3 zulässig.

Darüber hinaus dürfen sowohl die Dächer wie auch die verbleibenden Freiflächen ebenfalls mit Solarmodulen als dachaufliegende oder freistehende Modulanlagen überbaut werden.

Der Vorhabenträger möchte die ehemalige Erwerbsgärtnerei-Fläche künftig zu landwirtschaftlichen bzw. erwerbsgärtnerischen Zwecken weiternutzen. Die Tierhaltung ist in geringem Umfang geplant.

Zur Minimierung des Eingriffs ist die Entwicklung einer freiwachsenden Hecke als extensiv zu bewirtschaftender Streifen auf den Abstandsflächen entlang der externen Grundstücksgrenzen geplant.

Ergänzend zu den Minimierungsmaßnahmen ist vorgesehen, auf dem Flurstück 320 der Gemarkung Dommitzsch eine Streuobstwiese mit einer Größe von xxx anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über einen gestattungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer.

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

### 4.3 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen einschließlich ihrer Berücksichtigung

Für die Erstellung des Bebauungsplanes sind die planungsrelevanten Ziele aus folgenden Fachgesetzen, jeweils in ihrer aktuellen Fassung, zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 (Belange des Umweltschutzes), § 1a (ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a in Verbindung mit Anlage 1 (Umweltbericht);
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), insbesondere in Verbindung mit der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (16.BImSchV), der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ (Lärmimmissionen);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), insbesondere § 14 in Verbindung mit § 15 (Eingriffsregel), §§ 23-30 (Schutzgebiete und Schutzobjekte), § 39 (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz);
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG), insbesondere § 6 Abs. 2 (Grünordnungsplan), § 8 (Eingriffe in Natur und Landschaft), § 9 (Zulässigkeit und Kompensation von Eingriffen), § 11 (Verfahren bei Eingriffen aufgrund von Fachplänen), § 25 (Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten), § 26 (Schutz bestimmter Biotope);
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), insbesondere §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen);

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), insbesondere Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/ Niederschlagswasserbeseitigung),
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG);
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG);
- Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien.

#### 4.3.1 NATURA-2000-Gebiete

Es befinden sich keine NATURA-2000-Gebiete innerhalb oder im nahen Umfeld des Planungsgebietes. Im Abstand von ca. 360m östlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Dommitzsch-Grenzbachgebiet“ und das SPA-Gebiet „Elbaue und Teichgebiete bei Torgau“.

Der Dommitzsch-Grenzbach ist als Lebensraumtyp (LRT) 3260 kartiert

Entsprechend § 33 BNatSchG sind alle Veränderungen oder Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines NATURA-2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Darüber hinaus sind auch die Störungen außerhalb dieser Gebiete unzulässig, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der genannten Gebiete führen würden.

Aufgrund der räumlichen Lage zu den genannten NATURA-2000-Gebieten und der Art des Vorhabens können (lt. Aussage UNB nach derzeitigem Kenntnisstand) erhebliche Beeinträchtigungen, auch z.B. kumulierender Art durch Vorhaben in Benachbarung zum Plangebiet ausgeschlossen werden.

#### 4.3.2 Weitere Schutzgebiete

Im Vorhabenraum befinden sich keine weiteren nach nationalem oder europäischem Recht geschützte Gebiete, Landschaftsbestandteile und dgl..

Östlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Elbaue Torgau“ ((I 38). Begrenzt wird es durch den Siedlungsrand sowie die Bundesstraße B 182.

Weiterhin gibt es im Südosten der Ortslage das Flächennaturdenkmal (FND) „Zippels Teiche“ (ID 2.035).

Westlich der Ortslage beginnt der Naturpark „Dübener Heide“, gleichlautend mit dem flächengleichen LSG.

Auf die genannten Schutzgebiete hat das geplante Vorhaben aufgrund seiner Charakteristik und Größe keinen Einfluss.

Westlich

#### 4.3.3 Landesentwicklung/ Regionalplanung

Die Ziele des Landesentwicklungsplanes sowie des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen werden ausführlich in der Begründung unter Punkt 1.6 dargestellt und in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

#### 4.3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan /1/ weist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche mit nicht näher erläuteter Struktur-Schraffur aus.

Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes unterbleibt zum aktuellen Zeitpunkt. Die ausführliche Begründung für dieses Vorgehen kann der Begründung unter Punkt 1.6 „Flächennutzungsplan“ entnommen werden.

## 4.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 4.4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

#### Fläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12,37 ha. Das Plangebiet wurde und wird landwirtschaftlich bzw. erwerbsgärtnerisch genutzt. In den letzten Jahren ging die Intensität der Bewirtschaftung schrittweise etwas zurück, jedoch erfolgt nach wie vor eine landwirtschaftliche Nutzung. Die Fahr- und Lagerflächen sind befestigt bzw. teilbefestigt (Baustraßenplatten, Schotter).

Die Funktion und Wertigkeit der Fläche für die jeweiligen Schutzgüter wird in den Folgekapiteln dargestellt.

#### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Die Vegetationsausstattung ist durch die überwiegend intensive Nutzung bzw. die ursprüngliche erwerbsgärtnerische Nutzung geprägt. Das Gelände ist sehr artenarm. Die potentielle natürliche Vegetation (PNV) ist der Bodensaure Eichen(misch)wald in der Ausprägung 5.1 Buchen-Eichenwald /7/.

Die landwirtschaftliche Nutzung ist regional stark verbreitet. Im Bereich der Elbaue dominiert Dauergrünland.

Die Gehölzbestände der Umgebung sind unspezifisch. Entlang der westlich verlaufenden Bahntrasse gibt es strukturgebende Laubgehölz-Bestände eher trockener Ausprägung. Nennenswerte Gehölzbestände finden sich weiterhin entlang des Bienengrabens östlich der B 182. Ansonsten ist die Umgebung überwiegend ausgeräumt mit linearen Gehölzstrukturen entlang von Straßen und Wegen.

Innerhalb des Plangebietes und im näheren Umfeld gibt es keine Gehölzstrukturen, lediglich wenige Strauchgruppen außerhalb.

Auf den landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet dominieren einjährige bzw. Ruderalpflanzen. Entlang von Grenzen und Wegen finden sich relativ artenarme Grassäume.

Faunistisch ist die Fläche des Plangebietes uninteressant. Bei den Ortsbegehungen im April und Mai 2023 wurden keine bodenbrütenden Arten, Amphibien oder Libellen/ Schrecken detektiert.

Aufgrund der Flächenstruktur kommt das Gebiet maximal als Nahrungshabitat für verschiedene Arten in Frage.

Aus den Beobachtungen auf der Fläche kann davon ausgegangen werden, dass populationsbezogene Verschlechterungen des Erhaltungszustandes nicht zu erwarten sind. Vom Vorhaben sind auch keine Lebensräume von weiteren, nach § 7 Abs 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Arten betroffen.

Aufgrund der Lage, des strukturellen Zustandes, der Bewirtschaftungsform sowie der Gebietsgröße kann auf eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung verzichtet werden. Die Begehungen im Vorgriff auf die Planung haben keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer derartigen Untersuchung geliefert.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt von geringer Bedeutung.

#### Boden

Das Ausgangsgestein im Gebiet ist fast ausschließlich Schmelzwassersand mit Braunerde-Podsol-Böden.

Die Böden des Plangebietes sind durch die intensive erwerbsgärtnerische Nutzung stark vorbelastet, nicht zuletzt durch den jahrelangen Einsatz von schwerem Bearbeitungsgerät. Hinzu kommt der regelmäßige Einsatz von Düngemitteln, Pestiziden und dgl.. Teilflächen sind versiegelt und die Bodenfunktionen eingeschränkt.

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist gering, das natürliche Wasserspeichervermögen mittel, die Puffer- und Filterkapazität ist gering, die Erosionsgefährdung durch Wasser ist gering – durch Wind mittel.

Der Boden ist empfindlich gegenüber Stoffeinträgen. Da sich das Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten städtischen Raumes befindet, machen die Karten für die Verdichtungsempfindlichkeit keine Aussage, jedoch kann diese anhand der Umgebungsdaten als gering eingestuft werden.

Der Boden weist keine nennenswerten geochemischen Besonderheiten auf. Grenzwerte für Schwermetallbelastungen sind nicht im beobachtenswerten bzw. für die menschliche Gesundheit schädlichen Grenzbereich.

Der Boden ist durch die ursprüngliche Flächennutzung, Bewirtschaftung und ertragssteigernde Behandlung stark vorbelastet. Es gibt offen sichtbare und auch verdeckte Versiegelungen bzw. Bodenveränderungen durch die vorangegangene Intensivbewirtschaftung.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut Boden von geringer Bedeutung.

#### Wasser

Im und um das Plangebiet herum sind nur wenige Fließgewässer vorhanden. Die Elbe wird ausdrücklich aufgrund der Entfernung nicht berücksichtigt.

Östlich der Bundesstraße B 182 verläuft der Dommitzscher Grenzbach (Dommitzscher Grenzbachgebiet).

Der Grundwasserleiter verläuft im Lockergestein (Porengrundwasserleiter, silikatisches Sediment) und das Schutzpotential der Überdeckung ist ungünstig. Die Oberflächen-Durchlässigkeit liegt bei  $>1E-5$  bis  $1E-3$  und damit ist sie hoch bis sehr hoch.

Die aufgegebenen, vorhergehende Nutzung als Erwerbsgärtnerei hat eine starke Vorbelastung für das Schutzgut erzeugt, die u.A. durch den Einsatz der üblichen Pflanzenschutzmittel, Dünger und möglicherweise auch Unkrautvernichtern resultiert. Darüber hinaus ist mit Betriebsstoffen und ähnlichen Auswaschungen zu rechnen.

Durch umfangreiche Vorbelastungen aus der bisherigen Flächennutzung hat das Plangebiet für das Schutzgut nur eine geringe Bedeutung.

#### Luft und Klima

Auf der Fläche kann in geringem Maß Kaltluft produziert werden, jedoch ist dies durch die angrenzenden Nutzungen und Bauungsstrukturen sowie aufgrund der geringen Flächengröße von untergeordneter Bedeutung.

Durch die potentiell mögliche Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln, Dünger und dgl. kann es zu Emissionen von Schadstoffen in die Luft und damit temporär zu einer geringeren Luftqualität kommen.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer bis sehr geringer Bedeutung.

#### Landschaft

Das Landschaftsbild im Süden der Stadt Dommitzsch wird von den meist landwirtschaftlich genutzten Ebenen, aber insbesondere im Osten von der Eintiefung der Elbe mit ihren Mäandern und Altwässern geprägt.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine gehölzfreie, ebene Fläche am Ortsrand. Für das Landschaftsbild sind die baulichen Strukturen, der Gewerbebetrieb im Westen, die Eisenbahntrasse auf einem Damm und die Verwaltungsbauten im Süden dominierend.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt, im Norden/ Nordosten dominieren Siedlungsstrukturen.

Die landwirtschaftliche Nutzung und mehr noch der Gewerbebetrieb im Westen stören die Erlebbarkeit der Landschaft in hohem Maße und schränken diese stark ein.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von sehr geringer Bedeutung.

#### Kultur und sonstige Sachgüter

Archäologische Befunde oder Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Denkmale sind im Umfeld nicht vorhanden.

Das Plangebiet hat für das Schutzgut eine sehr geringe Bedeutung.

#### Mensch und menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Das Plangebiet wird nicht von lokal bedeutsamen Rad- oder Wanderwegen gekreuzt oder tangiert.

Die Stadt Dommitzsch und ihre Umgebung werden zwar für die Erholung genutzt, die Schwerpunktbereiche befinden sich jedoch entweder östlich der B 182 oder nördlich des Plangebiets.

Relevante Erholungsstrukturen werden vom Vorhaben nicht berührt.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

#### Wechselwirkungen

Die Schutzgüter Boden und Wasser stehen in direkter Wechselwirkung aufgrund ihrer starken Vorbelastungen. Dabei ist die Nutzungsart entscheidend für den Zustand und die gegenseitigen negativen Beeinflussungen. Von diesem Zustand wird auch das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt beeinflusst.

### 4.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

#### Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis e BauGB einher. Gemäß § 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei die Wirkfaktoren und Wirkungen nach Anlage 1 BauGB

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten,
- Nutzung natürlicher Ressourcen, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- Art und Menge der Emissionen von Schadstoffen, lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung,
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt,
- Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen,
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- Eingesetzte Technik und Stoffe.

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf das jeweilige Schutzgut und die Umweltbelange geprüft. Die Prüfung erfolgt nach gegenwärtigem Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden nach Inhalt und Detaillierungsgrad in angemessener Weise für die Bauleitplanung.

### Fläche

Bei der Umsetzung der Planung werden ca. 1,2 ha für das Sondergebiet in Anspruch genommen. Die Aufstellung der Modulanlagen bedeutet keine Versiegelung von Flächen, es werden lediglich Stützen in den Boden gerammt, um Fundamente zu vermeiden.

Auf einer maximalen Fläche von 547 m<sup>2</sup> ist die Überbauung zulässig, damit werden Flächen überbaut und dauerhaft den sonstigen Wirkmechanismen der natürlichen Schutzgüter entzogen.

Die unterhalb der Solarmodul-Anlagen befindlichen Grundflächen werden als Grünland angelegt oder als Grabeland genutzt. Auf den plangemäßen Abstandsflächen an den Grundstücksgrenzen wird eine freiwachsende Hecke angelegt und unterhalten.

### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Sondergebiet wird mit aufgeständerten Photovoltaik-Modulen überbaut, zum Teil bebaut und eingezäunt. Dies bedeutet, dass ein Tierwechsel von größeren Wildtieren auch weiterhin nicht möglich sein wird.

Die Barrierewirkung verbessert sich jedoch gegenüber dem aktuellen Zustand. Für Kleinlebewesen gibt es mindestens 10cm Bodenfreiheit unter der Einzäunung, sodass der Wechsel, die Wanderung und dgl. nunmehr umlaufend möglich sein wird.

Die Anlage einer freiwachsenden Hecke als Pufferzone zwischen der weiterhin moderat landwirtschaftlich bzw. erwerbsgärtnerisch genutzten Fläche unterhalb der Solarpaneele und den angrenzenden Straßen, Flächen oder Bauten verbessert den Schutz gegenüber Jägern und kann als Lebensraumaufwertung bezeichnet werden. Die Hecke ist ein lineares Verbindungs-Strukturelement auf der derzeit offenen und gehölzfreien Fläche. Dies mindert die Auswirkungen des Vorhabens auf die Fauna allgemein.

Die Hecke dient der Aufwertung des Landschaftsbildes bzw. der Abmilderung der optischen Auswirkungen der Paneel-Anlagen gegenüber der Umgebung.

Der Verzicht auf Kunstdüngung sowie auf den Einsatz von Pestiziden/ Fungiziden und Unkrautvernichtungsmitteln, der im Erwerbsgartenbau üblich ist, führt zu einer Verbesserung bzw. Erholung der Artenvielfalt auf der Fläche.

Durch die Beweidung der Grünlandflächen ergibt sich eine natürliche Artenselektion, die Bildung von Humus und damit die Wiederherstellung einer nennenswerten Mutterbodenschicht.

Die Überbauung führt zum Verlust von Lebensraum bzw. potentieller Biotopentwicklungsfläche.

In Ergänzung der Neuanlage einer Hecke wird auf einer derzeit als Grünland genutzten Fläche auf dem angrenzenden Flurstück eine Streuobstwiese angelegt und extensiv bewirtschaftet. Dies dient der Schaffung von Gehölzstrukturen und damit der Stärkung des linearen Biotopverbundes zwischen den östlich gelegenen FFH-Gebietsflächen, für das SPA-Gebiet zur westlich angrenzenden LSG-Zone.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

### Boden

Die Errichtung von freistehenden, aufgeständerten und nicht nachgeführten Modulanlagen minimieren die Bodenversiegelung und haben damit kaum Einfluss auf die Bodenfunktionen.

Durch die zulässige Überbauung von maximal 547 m<sup>2</sup> Grundfläche für ein Wirtschafts- und ein Funktionsgebäude werden Bodenfunktionen dauerhaft gestört und die Flächen dem natürlichen Bodenhaushalt dauerhaft entzogen. Dies ist in geeigneter Art und Weise auszugleichen.

Die sekundäre Nutzung als Grün-, Weide- und Grabeland führt zwar noch immer zu Einträgen von Nährstoffen. Jedoch wird auf den flächenhaften, regelmäßigen Einsatz von Pestiziden, Unkrautvernichtungsmitteln und vergleichbaren Stoffen, die in der Bewirtschaftung von Ertragsflächen des Gartenbaus oder der Landwirtschaft zum Einsatz kommen, nunmehr verzichtet. Die

Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden damit dauerhaft verringert. Die bestehende Bodenbelastung kann auch über die Entwicklung von Humus und damit wertvollem Mutterboden, durch die Reaktivierung des Bodenlebens wie auch durch den Verzicht auf schweres landwirtschaftliches Gerät spürbar entschärft werden.

Während der Bauphase kann es durch Befahren mit schwerem Gerät zu punktuellen Bodenverdichtungen auf der vorbelasteten Fläche kommen.

Während der erforderlichen Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten ist das Befahren der Fläche gelegentlich notwendig. Die hieraus resultierende Bodenverdichtung in Teilbereichen ist nicht zu vermeiden. Die Auswirkungen sind aufgrund der Vorbelastungen aus der Intensiv-Nutzung jedoch gering. Durch die Modulanlagen wird der Einsatz von schwerem landwirtschaftlichem Gerät praktisch ausgeschlossen, da die Durchfahrtbreiten und überwiegend auch -höhen nicht mehr gegeben sind. Dies wirkt sich dauerhaft und positiv auf die stark vorbelastete Fläche aus.

Die Überbauung von Grundflächen führt zum dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen und der biotischen Ertragsfunktion. Vor Beginn der Bauarbeiten ist ggf. vorhandener Oberboden abzutragen, zu sichern und innerhalb des Plangebietes weiterzuverwenden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

#### Wasser

Der Verzicht auf den regelmäßigen Einsatz von Pestiziden, Unkrautvernichtungsmitteln und vergleichbaren Stoffen, die in der Bewirtschaftung von Ertragsflächen des Gartenbaus oder der Landwirtschaft zum Einsatz kommen, wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus.

Die Pflicht, sämtliches Niederschlagswasser, auch das Wasser von Dachflächen, auf dem Gelände zu verwenden bzw. zu versickern, führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung (Retention), trotz der Überbauung von Grundflächen im Umfang von maximal 547 m<sup>2</sup>.

Die Planungsfläche liegt regionalplanerisch in einem Gebiet mit hohem Schutzbedarf gegenüber Hochwasser. Laut Karte des RPIL-WS liegt der nördliche Teil des Plangebietes innerhalb der Grenzen dieser Hochwasserschutzzone. Die Planung besagt, dass sensitive Nutzungen und kritische Infrastrukturen durch Maßnahmen des vorsorgenden oder technischen Hochwasserschutzes vor überschwemmungsbedingten Beeinträchtigungen geschützt werden. In den Regionalen Schwerpunktbereichen sollen hochwasserexponierte Anlagen zurück- oder umgebaut werden bzw. der Neubau von Anlagen hochwasserangepasst erfolgen.

Bei den geplanten Anlagen handelt es sich um nachrangige Infrastruktur, die zudem im Fall der Photovoltaik durch ihre Bauhöhe und Konstruktion dem Hochwasser standhalten bzw. abgeschaltet werden kann. Die geplanten baulichen Anlagen sind einerseits nicht hochwasserexponiert und können angepasst errichtet werden. Die regionalplanerischen Grundsätze werden damit berücksichtigt bzw. können eingehalten werden.

Die Planung führt zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut bzw. wirkt sich nicht negativ aus.

#### Luft und Klima

Die Photovoltaik-Paneele erhitzen sich bei Sonneneinstrahlung und können dadurch im Hochsommer durch ihre Eigenerhitzung einen geringen Einfluss auf das Mikroklima haben. Darüber hinaus wird die Kaltluftentstehung auf der bisherigen Offenlandfläche beeinträchtigt.

Die Photovoltaikanlagen haben eine Amortisationszeit von ca. 5 Jahren hinsichtlich ihrer Eigenmaterialien, danach erzeugen sie nachhaltige Energie und tragen dazu bei, frei verfügbare Energie aus Sonnenlicht in nutzbare Energie für die gewerblichen Abnehmer und privaten Haushalte zur Verfügung zu stellen. Dadurch wird die Nutzung fossiler Energieträger vermindert und CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut bzw. wirkt sich mittelfristig sogar positiv auf das Schutzgut aus.

### Landschaft

Die Erscheinungsform der Landschaft wird durch die Errichtung der Modulanlagen verändert. Die Anlage wird zumindest im Nahbereich einsehbar sein.

Der betreffende Bereich muss als vorbelastete bzw. verbraucht bezeichnet werden. Er liegt am Rand der städtischen Siedlung und ist umgeben von strukturell sehr unterschiedlichen baulichen Anlagen, die sich von der allgemeinen städtebaulichen (Wohn-)Struktur stark unterscheiden. Daraus lässt sich ableiten, dass die Modulanlagen keine besondere Beeinträchtigung erzeugen und das Landschaftserleben nicht negativ beeinflussen.

Für den Nahbereich (Straßenpassage Weidenhainer Weg) sorgt eine freiwachsende Hecke für eine Eingriffsminimierung.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

### Kultur und sonstige Sachgüter

Von der Planung werden voraussichtlich keine Kulturgüter oder sonstige wertvolle Sachgüter betroffen sein. Sollten bei Erdarbeiten archäologische oder kulturgeschichtlich bedeutende Bodenfunde angetroffen, so sind diese unverzüglich dem zuständigen Landesamt zu melden und bis zur Entscheidung über deren Wert unverändert zu belassen.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

### Mensch und menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Während der Errichtung der Photovoltaikanlagen sowie der Gebäude kann es vorübergehend zu Lärm und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz kommen. Temporär kann es ebenfalls zur Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen.

Die Wohngebiete liegen im direkten Randbereich der Fläche für die Neuerrichtung der Gebäude. Eine Blendwirkung kann weitgehend ausgeschlossen werden, da die Modulausrichtung Ost-West bzw. die Südausrichtung nicht zu einer relevanten Abstrahlung in die betreffenden Richtungen führt.

Blendwirkungen auf die angrenzenden Straßen können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Einschränkungen für Erholungssuchende können ausgeschlossen werden, da das Gebiet maximal von diesen Nutzern tangiert wird, um zu den Erholungsgebieten zu gelangen.

Vom Betrieb der Photovoltaikanlage gehen keine relevanten Emissionen aus.

Vom Betrieb einer untergeordneten landwirtschaftlichen bzw. erwerbsgärtnerischen Nutzung mit eingeschränkter Tierhaltung gehen keine relevanten Emissionen aus.

Die Erzeugung von nachhaltiger und kostengünstiger Energie aus Sonneneinstrahlung kann im direkten Umfeld an Verbraucher abgegeben werden und hilft, dezentrale Energiesicherheit zu schaffen und über den Kostenfaktor regional Arbeitsplätze zu sichern.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem sehr geringen Eingriff in das Schutzgut.

### Wechselwirkungen

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

#### 4.4.3 Belange des technischen Umweltschutzes

##### ***Vermeidung von Emissionen/ Erhalt der bestmöglichen Luftqualität***

Im Plangebiet werden künftig primär Photovoltaikanlagen betrieben, die auf nachhaltige Weise Energie erzeugen. Abhängig vom Anlagen-Grundmaterial ist die Amortisierungszeit nach drei bis fünf

Jahren erreicht. Ab diesem Zeitpunkt arbeitet die Anlage nachhaltig und reduziert den Energiebedarf, der ansonsten aus fossilen Brennstoffen oder radioaktivem Grundmaterial erzeugt werden müsste.

#### ***Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern***

Beim Rückbau der Photovoltaikanlagen ist das anfallende Material fachgerecht zu entsorgen bzw. der Wiederverwertung zuzuführen. Das Niederschlagswasser wird vor Ort über die Vegetationsflächen bzw. die belebte Bodenzone versickert.

Abwasser wird über die Anbindung an das kommunale Abwassernetz entsorgt.

#### ***Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie***

Bei Realisierung der Planung wird die Erzeugung erneuerbarer Energie durch Photovoltaikanlagen ermöglicht.

#### ***Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen***

Die Befürchtungen, dass das in den sogenannten Dünnschicht-Solarzellen enthaltene Cadmium (als Cadmiumtellurid bzw. Cadmiumsulfid) und Blei aus den Lötstellen oder den Zellwandrückseiten in die Umwelt gelangen könnte. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Kontamination des Bodens oder Wassers selbst bei Beschädigung der photovoltaikanlagen durch Hagel oder Brand sehr unwahrscheinlich.

Bei Laborexperimenten konnten aus geschredderten Solarmodulen zwar Schwermetalle unter Verwendung von stark sauren Lösungsmitteln ausgespült werden. Jedoch ist die potentielle Freisetzung im Freiland vom Grad der Beschädigung und wie lange es extremer Witterung ausgesetzt bleibt.

Eine Auswaschung von Blei oder Cadmium in der Freiflächen Photovoltaik kann als relativ unwahrscheinlich bezeichnet werden. Um die beschädigten Module nicht langfristige den relevanten Umweltbedingungen auszusetzen und damit Auswaschung zu provozieren, sind beschädigte Module schnellstmöglich zu entfernen und der fachgerechten Entsorgung oder Weiterverwertung zuzuführen.

Im Brandfall sind aufgrund des hohen Schmelzpunktes Emissionen von Cadmiumtellurid nur in sehr geringen Mengen zu erwarten.

Die Freisetzung von Blei im Brandfall ist möglich, jedoch liegen hierfür keine zitierbaren Untersuchungen vor.

Vorsorglich sind im Falle eines Brandes im Nachgang Bodenproben zu analysieren und die tatsächliche Belastung des Bodens für die fachgerechte Sanierung zu ermitteln.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich von Überschwemmungsgebieten und gilt teilweise (schematische Planeintragung) als Fläche mit hohem Schutzbedarf gegenüber Hochwasser. Damit liegt die Fläche aufgrund ihrer allgemeinen Höhenlage in einem Bereich, der im Hochwasserfall (Extremereignis) betroffen sein könnte.

Die Modulaufständerung ist jedoch mindestens 2,00m über der OK des Geländes vorgesehen und die Ständerwerke bieten keine Angriffspunkte für die relevante Minderung der Abflussgeschwindigkeit bzw. für die potentielle Anstauung des Wassers. Eine relevante Behinderung oder Unterbrechung der Fließrichtung ist durch die baulichen Anlagen sowie das Ständerwerk nicht gegeben.

Die Anfälligkeit gegenüber Erdbeben und damit verbundene Unfälle oder Katastrophen ist sehr gering und damit nicht relevant.

#### **4.4.4 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben in benachbarten Plangebieten**

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich der Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

#### 4.5 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich bzw. erwerbsgärtnerisch genutzt, wenngleich nicht in der ursprünglichen Intensität hinsichtlich Düngung und Pestizideinsatz.

Die anthropogene Nutzung würde sich nahezu wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Die Fauna wäre vergleichbaren Bedingungen ausgesetzt, wie bisher. Die jetzigen Lebensräume sowie die Jagd- und Nahrungshabitate blieben nahezu gleich.

Bei einer Nutzungsaufgabe würde sich ein Sukzessionsstadium mit darauffolgender Verbuschung und später im Klimax die Bewaldung einstellen.

#### 4.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, zum Schutz und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Planung ist dazu aufgefordert, die Auswirkungen des vorbereiteten Eingriffs weitestgehend zu vermeiden oder zu verringern, indem die erforderlichen Schutzmaßnahmen angeordnet werden. Die Minimierung erfolgte durch die Auswahl eines stark anthropogen überformten und vorbelasteten Standortes. Die Erschließung ist gesichert.

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Zusammenfassung der in den vorangegangenen kapiteln genannten Maßnahmen zu Verminderung und Minimierung bzw. zum Schutz.

Schutzgut	Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahme (V/M)
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sparsamer Gebrauch der Fläche, Möglichkeit des rückstandsfreien Rückbaus der Anlage,</li> <li>- Doppelnutzung zu Produktionszwecken zur Erzeugung von Nahrungsmitteln,</li> <li>- Nach Beendigung der Solarenergiegewinnung Nutzung als Grünland bzw. zur Kleintierhaltung</li> </ul>
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungsänderung eine geänderte Bewirtschaftungsform, überwiegend extensiv mit wesentlich verringertem Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden und dgl., Verzicht auf Großgeräteinsatz,</li> <li>- Anlage einer freiwachsenden Hecke zur Schaffung von linearen Strukturen als Verbindung zwischen den östlich und westlich befindlichen Bestandsstrukturen, Extensivierung der Fläche dieses Heckenstreifens,</li> <li>- Verbesserung der allgemeinen Durchgängigkeit für Kleintiere durch Festsetzung einer Mindest-Bodenfreiheit unter der Einzäunung,</li> <li>- Anlage einer extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese als Ausgleich der zusätzlichen Flächenüberbauung</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufbau der Modulrahmen ohne Fundamente,</li> <li>- Austausch und fachgerechte Entsorgung oder Weiterverwertung (Recycling) von beschädigten Paneelen,</li> <li>- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und dgl.,</li> <li>- Verzicht auf den Einsatz von Breitband-Unkrautvernichtungsmitteln und dgl.,</li> <li>- Verzicht auf den Einsatz von Kunstdünger und auf künstliche Zusatzdüngung,</li> <li>- Sicherung des Oberbodens durch Abtrag vor dem Bau der zulässigen Gebäude und Weiterverwendung auf der eigenen Fläche,</li> <li>- Verzicht des Einsatzes von schwerem Bewirtschaftungsgerät</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Punktuelle Kleinstversiegelung durch die Rammstützen der Modulrahmen,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Niederschlagswasser-Versickerung auf dem Gelände, auch Dachflächenwasser,</li> <li>- Austausch und fachgerechte Entsorgung oder Weiterverwertung (Recycling) von beschädigten Paneelen,</li> <li>- Reduzierung bzw. Verzicht des Düngemiteleinsatzes, insbesondere von hochpotentem Kunstdünger,</li> <li>- Verzicht des Einsatzes von Pestiziden, Fungiziden und dgl.</li> </ul>
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochsommerliche Verstärkung von Hitzeentwicklung durch die Wärme-Absorption der Paneele,</li> <li>- Nutzung von erneuerbarer, freier Energie und Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen bei er Stromerzeugung</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung einer stark anthropogen vorbelasteten Fläche im städtebaulich unspezifischen Umfeld,</li> <li>- Optische Aufwertung durch einstrahlungsunschädliche Eingrünung an den Fremdgrenzen</li> </ul>
Mensch und menschliche Gesundheit, Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringer Einfluss auf den Siedlungsbereich, sehr geringer Einfluss auf die siedlungsnaher Erholung,</li> <li>- Sicherung von Arbeitsplätzen am Ort durch die Produktion von preisgünstiger Energie und Bereitstellung für Großabnehmer,</li> <li>- Dezentralisierung der Energiegewinnung, Verbesserung der Netz-Störungssicherheit durch Bereitstellung der erzeugten Energie an örtliche oder regionale Abnehmer (E-Mobilität)</li> </ul>

#### 4.7 Ausgleichsbedarf und Darstellung der Berechnungsgrundlagen

Die Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch geeignete Maßnahmen so auszugleichen, dass der Flächenwert und die naturräumlichen Funktionen den ursprünglichen Zustand innerhalb einer angemessenen Frist wiederherstellen.

Die Ausgleichsberechnung sowie die Darstellung der maßgeblichen Berechnungsgrundlagen erfolgt im Rahmen der Grünordnungsplanung unter Punkt 3.6.6.

Die Kompensation wird ohne eigene (quantifizierte) Entsiegelung geführt.

Dies hat Ursachen in der stark anthropogen vorgeschädigten und nicht umfassend erfassbaren Vorschädigungen auf der Fläche, zu denen auch Versiegelungen und Bodenbeeinträchtigungen diverser Art gehören. Auf die Ermittlung der tatsächlich versiegelten, stark veränderten oder in sonstiger Art und Weise belasteten Flächenanteile wird verzichtet. Teilweise sind die Altbefestigungen noch erkennbar (siehe Fotodokumentation), die sich im Bereich des zulässigen Neubaus des Wirtschaftsgebäudes befinden.

Das Ziel ist die mittel- bis langfristige Aufwertung und Verbesserung des Boden- und Wasserhaushaltes, der durch die vorgesehene Nutzung an Ort und Stelle erreicht werden kann. Dies erscheint sinnstiftender, als über Fremdmaßnahmen die erforderlichen Wertstellungen zu erreichen.

Insgesamt ist die Plangebietsfläche in ihrer Größe und minderwertigen Ausgangsstruktur ein Einfachfall, der auch über eine verbal-argumentative Ausgleichsermittlung hätte betrachtet werden können.

#### Quellen, Nachweise

- /1/ Flächennutzungsplan, Verwaltungsgemeinschaft Stadt Dommitzsch – Gemeinde Elsrig – Gemeinde Trossin, 2013
- /2/ ALKIS – web-Adresse, Link
- /3/ LEP Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 vom 12. Juli 2013, verbindlich seit 31. August 2013 (LEP 2013)
- /4/ Regionalplan Leipzig-West Sachsen, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG am 16.12.2021
- /5/ Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft: „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“, Juli 2003, Fassung 2009
- /6/ Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregel für Photovoltaikanlagen, Schreiben des SMUL vom 20.08.2012
- /7/ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/command/index.xhtml?jsessionId=9B328350074B4CA287FB92EAD9CAC6C8?mapId=78723d0a-b80f-4055-836e-2d4b218d55f1&useMapSrs=true&mapSrs=EPSG%3A25833&mapExtent=348329.13651081733%2C5712566.309047576%2C364882.85314940836%2C5725396.193254717>
- Biotoptypen- und Landnutzungskartierung, veröffentlicht durch Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Referat 61: Landschaftsökologie, Flächennaturschutz; <https://www.natur.sachsen.de/biotoptypen-und-landnutzungskartierung-btlnk-22282.html>
- LfULG 2021, Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, <https://www.lfulg.de/>, Zugriff auf Schutzgut-Datenbank
- Kartieranleitung, Aktualisierung der Biotopkartierung in Sachsen, Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, 2010
- Potentielle natürliche Vegetation, Übersichtskarte des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/>

## Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 V. vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598) geändert worden ist.
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436).
BSS	Baumschutzsatzung der Stadt Freiberg zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Hecken vom 01. September 2016.
EEG	
KrWG	Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
ROG	Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGI. I S. 1353) geändert worden ist.
SächsBO	Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist.
SächsDSchG	Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist.
SächsKrWBodSchG	Gesetz über die Kreislaufwirtschaft und den Bodenschutz im Freistaat Sachsen vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).
SächsNatSchG	Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.
SächsWG	Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 144) geändert worden ist.

UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.
LEP	Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 vom 12. Juli 2013, verbindlich seit 31. August 2013 (LEP 2013)
RPIL-WS	Regionalplan Leipzig-West Sachsen, in Kraft getreten am 16. Dezember 2021 (RPIL-WS)