

**Große Kreisstadt Riesa
Landkreis Meißen**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan**

„Solarpark Riesa, Lommatzcher Straße 19“

ENTWURF

**Textliche Festsetzungen
Teil B**

Stand: 29.07.2021

Aufsteller:

Große Kreisstadt Riesa
Rathausplatz 1
01589 Riesa
Telefon: (0 35 25) 700-0
Email: info@stadt-riesa.de

Planverfasser:

GLI-PLAN GmbH
Bautzener Straße 34
01877 Bischofswerda
Telefon: 03594 77 78 27
Email: guenther@gli-plan.de

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Vorhabensgebiet für Photovoltaik - VG PV gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB

Zulässig sind Solar-Module auf Modultischen und bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb der Energieerzeugungsanlagen erforderlich sind (z.B. Wechselrichter, Schaltschränke, Trafos, Zufahrten, etc.) und weitere Nebenanlagen, für den durch die Hauptnutzung verursachten Bedarf.

2.1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,7

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf max. 3,0 m festgesetzt, der Höhenbezugspunkt ist die Oberkante (OK) über dem natürlichen Gelände.

2.2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Grenzabstände nach SächsBO sind einzuhalten.

2.3. Festsetzung von Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Die Nebenanlagen sind nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.4. Einfriedung

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Die Einfriedung des Geländes ist bis 2,50 m zulässig. Der Zaun muss einen Zwischenraum zum Untergrund von 10 cm haben, um für Kleintiere passierbar zu sein.

3. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, SächsBO, SächsNatSchG)

3.1. Erhalt von Gehölzen / Entwicklung von Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf der Geländeoberfläche erfolgt, in Anlehnung an den Bestand, eine extensive Flächennutzung/Grünflächennutzung.

Die vorhandenen heimischen Gehölze, welche sich auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken befinden, sind durch das Vorhaben nicht zu beeinträchtigen. Sie sind zu erhalten. Bei unvermeidbaren Gehölzrodungen ist die gesetzlich vorgeschriebene Fällzeit zu berücksichtigen. Die zu fällenden Gehölze sind, vor der Fällung, auf den Besatz durch Vögel und Fledermäuse zu kontrollieren, bei festgestelltem Besatz ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

Im Bereich des B-Plan-Gebiets sind sämtliche unversiegelte Flächen als Grünlandflächen zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Ausgenommen davon sind die Zufahrten sowie alle Erschließungs- und Unterhaltungswege innerhalb des Geltungsbereichs.

Zum Schutz der Verbuschung ist auf diesen Flächen pro Jahr eine ein- bis zweischürige Mahd durchzuführen. Das Mahdgut verbleibt auf den Flächen.

Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen möglich.

3.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

A_{CEF} 1: Schutz der Zauneidechse

Der Baubereich wird abgeschränkt, die Individuen abgesammelt und für die Dauer der Bauzeit in ein Ersatzhabitat umgesiedelt. Als Ersatzhabitat wird der nördliche Teil des Planungsbereichs vorgeschlagen (ca. 500 m²). Die Lage der Fläche ist der Anlage zum Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen. Das Absammeln sollte möglichst im Mai/Juni, vor dem Schlupf der Jungtiere, stattfinden und das Bauvorhaben innerhalb von 2 Monaten abgeschlossen werden. Bei einer längeren Bauzeit ist bei der gegebenen Populationsgröße, bezogen auf das gesamte B-Plangebiet, zu welchem auch die Ersatzfläche gehört, ein größeres Ersatzhabitat (ca. 2.000 m²) erforderlich, um Revierkämpfe und damit das gegenseitige Töten der Individuen zu verhindern.

Anschließend kann in gleicher Weise die dann bereits mit Solarmodulen bestandene Fläche als Habitat genutzt und der nördliche Abschnitt mit Modulen versehen werden.

Nach Abschluss der Baumaßnahme steht das Areal wieder komplett als Lebensraum zur Verfügung. Durch die gewählten Abstände und Neigungswinkel der Solarmodule kommt es zu einer hohen Besonnung des Bodens, zudem werden auch die Module an sich von Zauneidechsen als Besonnungsplätze genutzt.

Durch die vorangegangene Nutzung des Aropharmwerks Riesa ist die Fläche stark vorbelastet in Bezug auf Schadstoffe, diese Effekte werden durch das Vorhaben nicht verstärkt.

In der Unterhaltung soll die Fläche maximal zweimal jährlich gemäht werden, außerdem ist der Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Herbizideinsatz wurde ausgeschlossen.

Maßnahmenumfang und Details zur Ausführung wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Meißen im Zuge einer Vor-Ort-Begehung abgestimmt und als ausreichend erachtet.

3.4 Vermeidungsmaßnahmen

V 1

Sind Baumfällungen zur Errichtung der Anlage notwendig, so sind diese außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September auszuführen.

V 2

Vor der Baufeldfreimachung bzw. Gehölzrodungen sind die entsprechenden Bereiche auf einen möglichen Besatz durch Brutvögel zu kontrollieren.

V 3

Die Gehölzflächen angrenzend zum Plangebiet sind zwingend zu erhalten. Bauzeitlich sind Baum- und Gehölzschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Gehölzflächen sind von der Baumaßnahme auszunehmen.

V 4

Die Einzäunung der PV-Anlage erfolgt ohne Barrierewirkung für Kleinsäuger und Reptilien, umlaufender Durchlass von 10 cm über Geländeoberfläche.

3.5 Artenschutzrechtliche Maßnahme

Die Grünflächen des Solarparks sind auf die Dauer seines Betriebes ohne Herbizide und Insektizide zu bewirtschaften. Die Flächen sind durch eine zweimalige gestaffelte extensive Mahd pro Jahr zu pflegen. Gehölzaufwuchs ist aller fünf Jahre zu entfernen.

4. Hinweise

4.1. Landesamt für Archäologie / Untere Denkmalschutzbehörde

Archäologische Funde (z.B. auffällige Bodenverfälschungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art usw.) sind sofort dem archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden zu melden. Fundstätten sind umgehend vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Alle historischen Steinsetzungen wie Grenzsteine, Wegweisersteine, Flursteine u. ä. sind Kulturdenkmale nach § 2 SächsDSchG. Bei notwendigem geplanten Entfernen bzw. Versetzen ist im Verfahren die untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) hinzuweisen.

4.2. Staatliches Vermessungsamt

Vorhandene Grenz- und Vermessungsmarken sind zu sichern und zu schützen.

4.3 Landesdirektion Sachsen

Östlich angrenzend liegt auf der stillgelegten Eisenbahnstrecke Riesa-Lommatzsch ein Vorbehaltsgebiet verkehrliche Nachnutzung. Außerdem befindet sich das Plangebiet in einem regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebiet. Das Plangebietes liegt innerhalb des Baubeschränkungsereichs des Verkehrslandeplatzes Riesa-Göhlis.

4.4 Landratsamt Meißen

Belange Wasser:

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 40 AwSV separat bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Die der fortwährenden Grundwasserüberwachung dienenden Grundwassermessstellen auf dem Altstandort sind zu erhalten, ordnungsgemäß zu sichern und deren Zugänglichkeit sicherzustellen.

Belange Abfall/ Altlasten/Boden:

Alle auf der Vorhabenfläche vorhandenen Grundwassermessstellen sind zu erhalten und vor Zerstörung zu schützen, da das Grundwasser für die standortrelevanten Parameter derzeit am v. g. Altstandort überwacht wird.

Im Falle von Beschädigungen von Grundwassermessstellen, sind diese zu beheben. Im Falle einer Zerstörung von Grundwassermessstellen, sind diese funktionsgleich wiederherzustellen. Der Zugang zu den Grundwassermessstellen im Zusammenhang mit der Grundwasserprobenahme muss für die Verpflichteten zur Überwachung des v. g. Altstandortes jederzeit gewährleistet sein.

Eventuelle Tiefbaumaßnahmen sind unter ingenieurtechnischer Begleitung durchzuführen. Mit entsprechenden Mehraufwendungen für Deklaration und Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs bzw. Abbruchmaterialien (teilw. vorhandene versiegelte Flächen, ggf. Keller etc.) muss gerechnet werden.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt oder verursacht, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde (Kreisumweltamt des Landratsamtes Meißen) mitzuteilen. Insbesondere bei Berührung oder Anschnitt von Kontaminationsherden (z.B. verdeckte Deponien, Ablagerung unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippung von Chemikalien u. a.) im Zuge von Erd- oder sonstigen Bauarbeiten sind sofort Maßnahmen zu ergreifen, die eine Gefährdung und/oder Kontaminationsverschleppung ausschließen.

Belange Immissionsschutz:

In unmittelbarer Umgebung (< 100 m) zur geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage befinden sich schutzwürdige Bebauungen. Dies betrifft die westlich zur geplanten Anlage befindlichen Wohngebäude (Flurstück: 970/3, 974/5). Es ist der Nachweis (Blendgutachten) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen, dass die LAI-Licht-Richtwerte [Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), 08.10.2012 - Anhang 2 Stand: 03.11.2015)] hinsichtlich Blendeinwirkungen eingehalten werden. Es ist erfahrungsgemäß nicht auszuschließen, dass aktive Maßnahmen zum Schutz vor Blendeinwirkungen aufgrund des geringen Abstandes zur schutzwürdigen Bebauung erforderlich sind.

Aus Sicht des Lärmschutzes wird empfohlen, eine notwendige Trafostation so zu platzieren, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächstliegenden schutzwürdigen Bebauung

eingehalten werden. Dies kann anhand des Schalleistungspegels (Herstellerdatenblatt) abgeschätzt werden.

4.5 Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Baugrund

Der natürliche geologische Untergrund wird im Planungsbereich von saalekaltzeitlichen, gut tragfähigen Schmelzwassersanden und -kiesen gebildet. Durch die ehemalige Nutzung (Arropharmwerk Riesa) ist das Areal jedoch anthropogen überprägt worden, so dass oberflächennah inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung, Fundamentrelikte, unterirdische Bauwerksteile oder Oberflächenbefestigungen zu erwarten sind.

Aus diesem Grund empfiehlt sich eine Geotechnische Baubegleitung, die sicherstellt, dass die geotechnischen Erfordernisse während der Baudurchführung eingehalten werden. Im Zuge der Baubegleitung kann insbesondere in den sensiblen Bereichen der ehemaligen Vornutzung die optimale Gründungsvariante für die Solartische gefunden werden.

Übergabe von Unterlagen mit geologischem Belang

Im Fall, dass Ergebnisse geologischer Untersuchungen von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben wurden bzw. dieser vorliegen, sind diese an die zuständige Behörde (LfULG, Abteilung 10 – Geologie, Referat 103) zum Zweck der Archivierung zu übergeben.

Geologiedatengesetz und Bohranzeige-, Bohrergebnismitteilungspflicht

Es besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an die zuständige Behörde nach § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG), zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten, gemäß Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz – GeolDG) vom 19.06.2020 (Bundesgesetzblatt 2020 Teil I Nr. 30, ausgegeben zu Bonn am 29.06.2020); gültig ab 30.06.2020.

Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

4.6 Polizeidirektion Dresden

Aus Sicht der Polizeidirektion Dresden wird es auf Grund der Baumaßnahmen zu einer den örtlichen Verhältnissen höheren Verkehrsbelastung (erhöhtes Aufkommen von Schwerverkehr) kommen. Daher wird empfohlen, im Vorfeld der Baumaßnahme mit den betroffenen Behörden bezüglich der Baulogistik Absprachen zu treffen.

4.7 Deutsche Telekom

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH informieren.

4.8 Wasserversorgung Riesa/Großenhain

Im ausgewiesenen Baubereich (zwischen Bebauung und Bahnlinie Nossener Strecke) verlaufen keine Trinkwasserleitungen. Die Versorgungsleitung verläuft in der Lommatzcher Straße und versorgt von dort die bestehende Bebauung.

Der angegebene Baubereich ist bisher nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Grundsätzlich gilt, dass Trinkwasserleitungen nicht überbaut oder zeitweise überlagert werden dürfen. Neue Leitungen sind nicht direkt über dem Trinkwasserbestand zu verlegen. Medienleitungen sind nicht mit tief wurzelnden Gewächsen zu bepflanzen.

Leitungen, bei denen die Lage bzw. Tiefe nicht genau angegeben werden können sind bei beabsichtigter Querung oder Näherung vorher mittels Suchsehachtung freizulegen.

Auch während der Arbeiten darf die Funktion der Leitungen nicht beeinträchtigt werden. Freigelegte Leitungen sind zu sichern. Eine Mindestüberdeckung von 1,40 m muss nach Beendigung der Maßnahmen gewährleistet sein. Eine Überdeckung der Trinkwasserleitungen über 1,80 m ist nicht zulässig. Die Trinkwasserleitungen sind in der Regel in einer Tiefe von 1,00 m - 1,80 m verlegt.

Folgende Mindestabstände müssen eingehalten werden:

- a) Kreuzung : mind. 0,20 m
- b) Parallelverlegung : mind. 0,40 m (an Engstellen 0,20 m)
- c) Bauwerk/Medienleitung: mind. 1 m (horizontaler Abstand)

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Landesbauordnung Sachsen

Raumordnungsgesetz (ROG)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO)

alle in der gültigen Fassung