

Gemeinde Neißeaue

Landkreis Görlitz

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„PHOTOVOLTAIKANLAGE GROß
KRAUSCHA/KALTWASSER“

Kommune:

Gemeinde Neißeaue

Dorfallee 31

02829 Neißeaue

Vorhabenträger:

Next2Sun GmbH

Trierer Str. 22

66663 Merzig

Begründung zum Vorentwurf
ausgearbeitet am 06. Oktober 2020

durch:

RICHTER + KAUP

Ingenieure | Planer

Berliner Straße 21

02826 Görlitz

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGS- PLAN „Photovoltaikanlage Groß Krauscha/ Kaltwasser“

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
1.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
1.2 STANDORT DES VORHABENS	4
1.3 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	5
2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH	5
2.1 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
2.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
2.2.1 <i>Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)</i>	6
2.2.2 <i>Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien</i>	8
2.2.2.1 <i>Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (2010)</i>	8
2.2.2.2 <i>Entwurf - Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien (Stand: 01.12.2019)</i>	10
2.2.2.3 <i>Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplans für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien im Bebauungsplan</i>	13
2.3 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE	13
3. PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	13
3.1 KONZEPTIONELLE BESCHREIBUNG DER PLANUNG UND STÄDTEBAULICHE ZIELE	13
3.2 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
3.2.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	15
3.2.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	15
3.2.2.1 <i>Grundflächenzahl</i>	15
3.2.2.2 <i>Höhe baulicher Anlagen</i>	16
3.2.3 <i>überbaubare Grundstücksfläche</i>	16
3.2.4 <i>nicht überbaubare Grundstücksfläche</i>	16
3.2.5 <i>Bauweise</i>	16
3.2.6 <i>Verkehrsflächen</i>	17
3.3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	17
3.3.1 <i>Einfriedungen</i>	17
3.3.2 <i>Geländegestaltung</i>	17
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN UND BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTRELEVANTER BELANGE	17
3.4.1 <i>grünordnerische Festsetzungen</i>	18
3.4.2 <i>Eingriffs- und Ausgleichsbilanz</i>	19
3.5.3 <i>Archäologie</i>	20
3.5.4 <i>Boden & Altlasten</i>	20
3.5.5 <i>forstwirtschaftliche Belange</i>	21

3.5.6 wasserrechtliche Belange.....	21
3.5.7 immissionsschutzrechtliche Belange.....	21
4. SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE HINWEISE	21
5. ERSCHLIESSUNG	24
5.1 VERKEHR	24
5.2 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	24
5.3 BRANDSCHUTZ	25
6. FLÄCHENBILANZ	26
7. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	26

ANLAGEN

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Umweltbericht, bestehend aus
 - Erläuterungsbericht
 - Bestandsplan Biotope
 - Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGS- PLAN „Photovoltaikanlagen Groß Krauscha/Kaltwasser“

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Neißeaue beschloss in seiner Sitzung am 23.04.2020 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaikanlage Groß Krauscha/Kaltwasser“ nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB, damit das Planungsziel der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit bifacialen Modulen verwirklicht werden kann.

1.2 Standort des Vorhabens

Der Vorhabenstandort der Planung, welcher in Summe eine Fläche von ca. 67,4 ha umfasst und die Flurstücke 14 und 8/23 der Gemarkung Kaltwasser Flur 3 sowie das Flurstück 4 der Gemarkung Groß Krauscha Flur 2 beinhaltet, befindet sich zwischen den Ortschaften Klein Krauscha (im Süden) und Kaltwasser (im Norden). Im Westen wird das Plangebiet durch die Kreisstraße K8432 und im Osten durch Acker- und Waldflächen begrenzt.

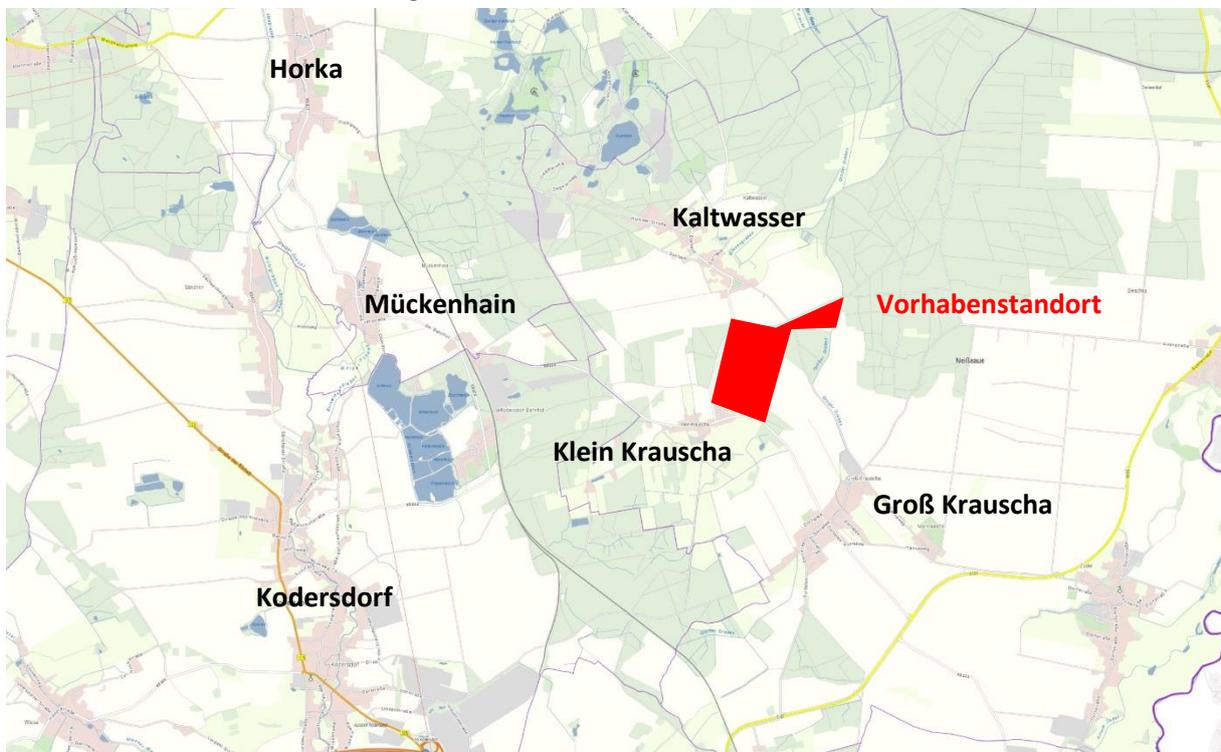


Abb. 1: Lage des Vorhabenstandortes, Quelle Grafik: <https://geoportal.sachsen.de>

1.3 Grundstücksflächen und Eigentumsverhältnisse

Grundstücksfläche

- Flurstücke 14 und 8/23 der Gemarkung Kaltwasser Flur 3
- Flurstück 4 der Gemarkung Groß Krauscha Flur 2

→ Flächenumfang: 674.153 m²

Grundstückseigentümer

- Grundstückseigentümer der Flurstücke ist die Gut Krauscha GmbH, Hauptstraße 6, 02829 Neißeaue

2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH

Es wird ein Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 12 BauGB aufgestellt. Das Planungsgebot ist nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben, da es sich um einen Standort handelt, für den zur Herbeiführung von Baurecht eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich ist.

Am 23.04.2020 fasste der Gemeinderat der Gemeinde Neißeaue den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit folgendem Geltungsbereich:



Abb. 2: Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes, Quelle Luftbild: <https://geoportal.sachsen.de>

Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 6 am 06.06.2020 bekannt gemacht.

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im verbindlichen FNP (Abb. 3) der Gemeinde Neißeau ist der Vorhabenstandort als Fläche für Landwirtschaft sowie als Planungsfläche für Wald dargestellt. Diese Darstellung steht nicht in Übereinstimmung mit der vorliegenden Planungsabsicht. Dementsprechend wird der FNP überarbeitet und geändert. Im zu ändernden FNP wird der Vorhabenstandort durch Darstellung eines Sondergebietes (SO) berücksichtigt. Der Beschluss zur Änderung des FNP wird im weiteren Planverfahren gefasst. Dementsprechend wird der Bebauungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan besteht eine Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde.

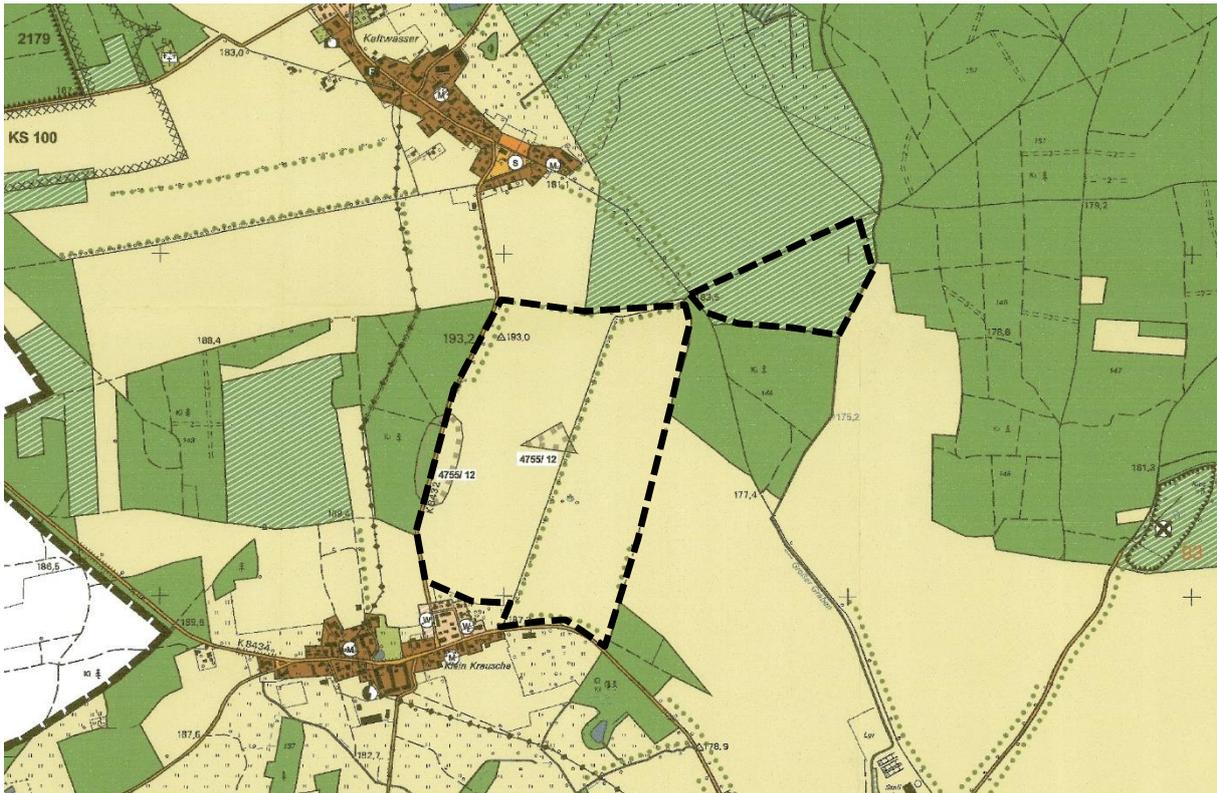


Abb. 3: Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im verbindlichen FNP der Gemeinde Neißeau

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)

Die Gemeinde Neißeau ist im Landesentwicklungsplan (LEP) als ländlicher Raum ausgewiesen. Entsprechend den Festlegungskarten wird die Gemeinde folgenden Gebietskategorien zugeordnet:

- grenznahe Gebiet
- unzerschnittener, verkehrsarmer Raum mit hohem Anteil an Natura-2000- und Naturschutzgebieten

Entsprechend des LEP gelten u.a. folgende Ziele und Grundsätze (Auszüge) für die kommunale sowie standortbezogene Entwicklung:

Z 2.1.3.1 (Auszug)

Die Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können. Dabei sind die spezifischen Entwicklungspotenziale dieser Räume zu stärken, indem regionale Wirkungskreisläufe aufgebaut und Synergieeffekte erschlossen werden.

Z 2.1.3.3 (Auszug)

In den grenznahen Gebieten sind die lagebedingten Nachteile insbesondere durch die Ausschöpfung der Entwicklungspotenziale abzubauen.

G 1.2.2

Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden.

G 4.1.3.2

Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrerung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

Z 4.1.1.14

Es ist darauf hinzuwirken, dass landschaftsprägende Gehölze und Baumbestände entlang von Straßen, Wegen und Gewässern sowie im Offenland als Flurelemente erhalten, wiederhergestellt oder entsprechend der kultur-landschaftlichen Eigenart neu angelegt werden.

G 4.1.3.2 (Auszug)

Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Versorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die eine geringe Bedeutung für die Landwirtschaft haben, gelenkt werden.

Z 4.2.1.3

Es ist darauf hinzuwirken, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen zum Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen, naturnaher Lebensräume und zur Förderung der biologischen Vielfalt beiträgt.

Z 4.2.2.1

Der Waldanteil im Freistaat Sachsen ist auf 30 Prozent zu erhöhen. Dazu ist der Waldanteil in der Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien/Hornja Łužica-Delnja Šleska auf 38 Prozent Waldanteil an der Regionsfläche zu erhöhen. Zur Unterstützung dieser Zielstellung sind in den Regionalplänen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Waldmehrerung festzulegen.

Z 4.2.2.2

In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zum Schutz des vorhandenen Waldes festzulegen.

Z 5.1.1 (Auszug)

Die Träger der Regionalplanung wirken darauf hin, dass die Nutzung der Erneuerbaren Energien flächensparend, effizient und umweltverträglich ausgebaut werden kann.

2.2.2 Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

2.2.2.1 Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (2010)

Gemäß dem Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (in Kraft getreten am 04.02.2010) befindet sich die Gemeinde Neißeau im ländlichen Raum. Eine Teilfläche des Vorhabenstandortes (östlicher Bereich) wird einem Vorbehaltsgebiet für Waldmehrung zugeordnet.

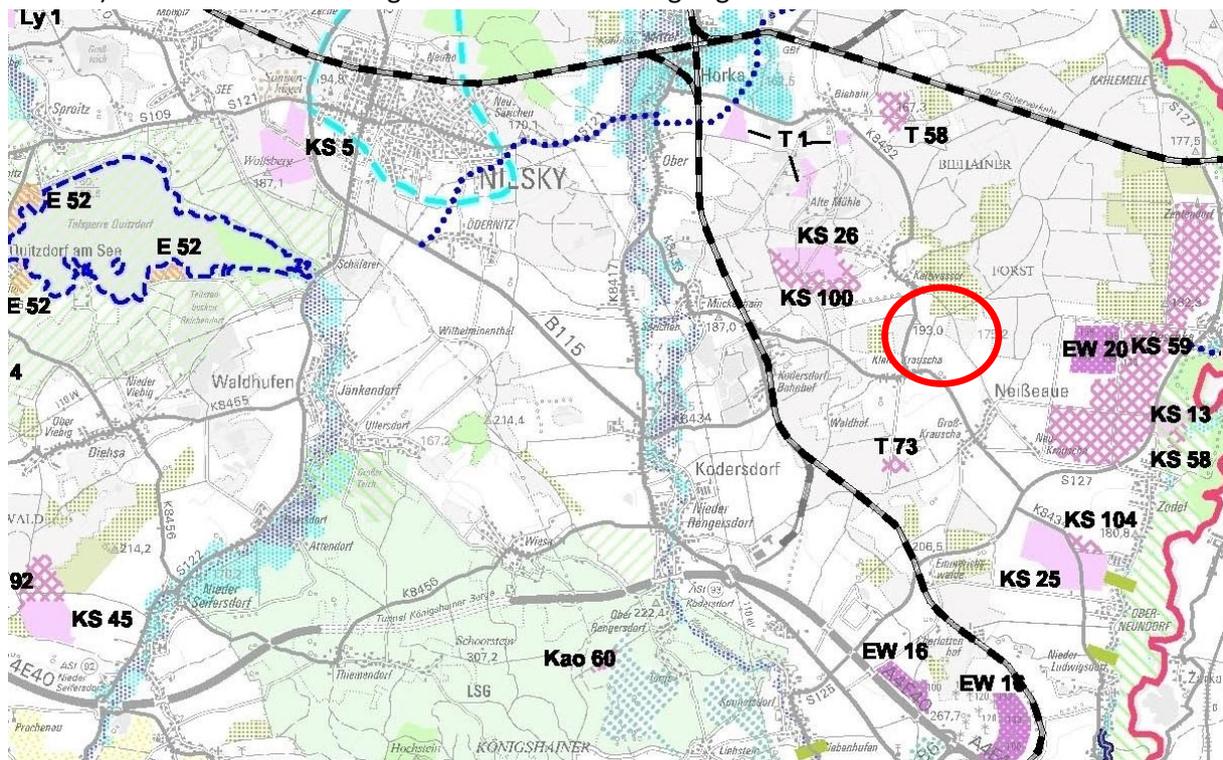


Abb. 4: Ausschnitt der Raumnutzungskarte des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien (2010), Quelle Grafik: <https://www.rpv-oberlausitz-niederschlesien.de>

Folgende Ziele und Grundsätze sind u.a. für den Vorhabenstandort zu berücksichtigen:

G 4.1

Die Nutzung von Natur und Landschaft soll sowohl vom Flächenanspruch als auch von der Intensität her mit dem Charakter der Landschaft, ihrer ästhetischen Wirkung und heimatgeschichtlichen Bedeutung sowie den Erfordernissen der nachhaltigen Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes vereinbar sein.

G 8.1

Das regionale Potenzial an Biomasse soll verstärkt als heimischer Rohstoff und Energieträger genutzt werden.

- Im Aktionsplan Klima und Energie des Freistaates Sachsen vom Juni 2008 wird unter anderem die Umsetzung des Konzeptes des SMUL "Energie für die Zukunft – Sachsens Potenziale an nachwachsenden Rohstoffen und Biomasse" als Querschnittsaufgabe formuliert. Der künftige Schwerpunkt muss darin liegen, die in diesem Konzept ermittelten Biomassepotenziale einer sinnvollen und effizienten Nutzung zuzuführen. Die Regionalplanung kann dafür durch die Sicherung räumlicher Voraussetzungen die Rahmenbedingungen schaffen. Die konkrete Umsetzung bleibt jedoch nachfolgenden Ebenen bzw. Akteuren vorbehalten.
- Bei der räumlich konkreten Umsetzung des Grundsatzes ist jedoch darauf zu achten, dass andere Belange ausreichend berücksichtigt werden (z.B. Belange der Agrarstruktur, Erhaltung der Leistungs- und Ertragsfähigkeit der Böden, Wasserschutz, Artenvielfalt).

G 8.2

Zur Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Flächennutzung sollen ausreichend große zusammenhängende Wirtschaftsflächen erhalten und im Rahmen der Flurneuordnung so gestaltet werden, dass sie im Flächenzuschnitt und in ihrer Gliederung, wie mit Feldgehölzen und Hecken, landschaftsökologischen, ökonomischen und ästhetischen Erfordernissen genügen. Dabei soll die Anbindung von Waldflächen an das öffentliche Wege- und Straßennetz berücksichtigt werden.

Pkt. 8 - Land- und Forstwirtschaft / Raumnutzungskarte – Waldmehring (Begründung Auszug)

- Mit Stand vom 1. November 2006 beträgt der Waldanteil in der Region 37,1 %. Damit wurde die bisherige Zielstellung für den Waldanteil in der Planungsregion von 36 % bereits erfüllt. Aufgrund der Waldverteilung bestehen jedoch teilträumig erhebliche Defizite an Wald in den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Teilräumen der Region.
- Die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Waldmehring berücksichtigt somit vorgeschlagene Waldmehringflächen größer als 10 ha sowie die bereits im Regionalplan 2002 enthaltenen Vorschläge zur Erstaufforstung. Ein deutliches Gewicht erlangt der Belang der Waldmehring in den Gebieten zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltes sowie den „Gebieten mit hoher Wassererosionsrate“. In diesen Bereichen kann eine wirksame Verringerung von Oberflächenabfluss und Wassererosion über eine Aufforstung erreicht werden
- Die ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Waldmehring in einer Größenordnung von ca. 1.413 ha (Vorranggebiete) bzw. ca. 4.301 ha (Vorbehaltsgebiete) können einer weiteren Erhöhung des Waldanteils in der Region dienen, ohne dass ein bestimmter Zielwert dafür im Regionalplan festgelegt wird. Die Ausweisung stellt somit ein regionalplanerisches Angebot dar.

2.2.2.2 Entwurf - Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien (Stand: 01.12.2019)

Gemäß dem Entwurf der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien befindet sich die Gemeinde Weißeau im ländlichen Raum. Eine Teilfläche des Vorhabenstandortes (östlicher Bereich) wird einem Vorbehaltsgebiet für Waldmehrung zugeordnet.

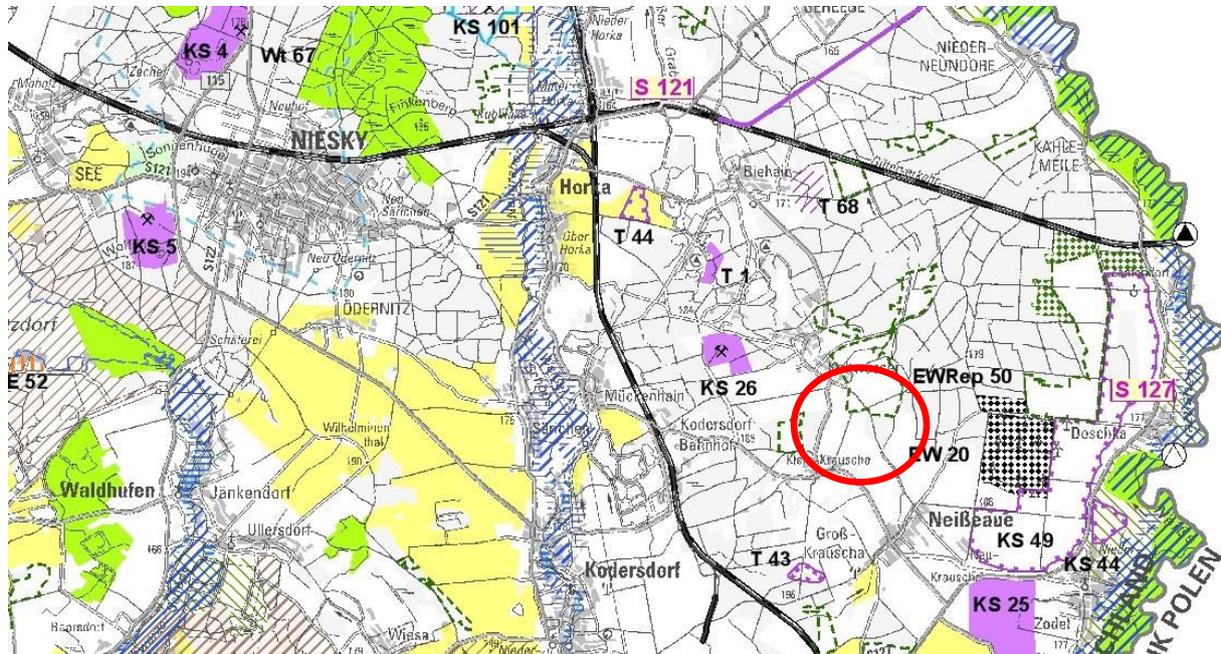


Abb. 5: Ausschnitt der Raumnutzungskarte des Entwurfs der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien (Stand: 01.12.2019), Quelle Grafik: <https://www.rpv-oberlausitz-niederschlesien.de>

Folgende Ziele und Grundsätze sind u.a. für den Vorhabenstandort zu berücksichtigen:

Z 5.1.1.1 (Auszug)

Es ist darauf hinzuwirken, dass die Winderosion in den „strukturierungsbedürftigen Agrarlandschaften“ durch geeignete Schutzmaßnahmen bei der Landbewirtschaftung gemindert und die Landschaft mit gliedernden Elementen angereichert wird.

Z 5.1.1.2

Es ist darauf hinzuwirken, dass in den ackerbaulich genutzten „Gebieten mit hoher Wassererosionsrate“ eine wirksame Erosionsminderung durch Maßnahmen des ackerbaulichen Bodenschutzes (z.B. konservierende Bodenbearbeitung, Zwischenfruchtanbau) und/oder Nutzungsänderung in Grünland, Heckenstrukturen oder Wald erfolgt.

G 6.1.1

Zur Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Flächennutzung sollen ausreichend große zusammenhängende Wirtschaftsflächen erhalten und im Rahmen der Flurneuordnung so gestaltet werden, dass sie im Flächenzuschnitt und in ihrer Gliederung, wie mit Feldgehölzen und Hecken, landschaftsökologischen, ökonomischen und ästhetischen Erfordernissen genügen.

Pkt. 6.2 – Forstwirtschaft / Raumnutzungskarte – Waldmehrung (Begründung Auszug)

- Mit Stand 2017 beträgt der Waldanteil in der Region 35,8 %. Gemäß Ziel 4.2.2.1 des Landesentwicklungsplanes 2013 ist der Waldanteil in der Planungsregion, infolge möglicher Landnutzungsänderungen vor dem Hintergrund des Klimawandels sowie Aufforstungen in den Bergbaufolgelandschaften, auf 38 % der Regionsfläche zu erhöhen. Auf Grund der Waldverteilung bestehen jedoch teilträumig erhebliche Defizite an Wald in den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Teilräumen der Region.
- Gegenüber dem Regionalplan 2010 besteht der mit dieser Fortschreibung zu erfüllende Handlungsauftrag aus dem LEP 2013 nicht mehr in einer vollständigen Umsetzung des regionalen Waldanteils über die Festlegung von VRG/VBG Waldmehrung. Die zeichnerischen Festlegungen dienen nunmehr der raumplanerischen Unterstützung des sächsischen Waldmehrungszieles.
- Die vom Staatsbetrieb Sachsenforst mit dem Projekt „Waldmehrungsplanung“ (Stand: Dezember 2004) vorgeschlagenen Flächen für die Waldmehrung werden ab einer Größe von 10 ha (maßstabsbedingte Darstellbarkeit in der Raumnutzungskarte, Kriterium für die Raumbeanspruchung) als regional bedeutsam bewertet. Die Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Waldmehrung berücksichtigt somit vorgeschlagene Waldmehrungsflächen größer als 10 ha sowie bereits im Regionalplan 2010 enthaltene festgelegte Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Waldmehrung, sofern im Rahmen der Abwägung keine anderen Belange überwiegen (z. B. Landwirtschaft, siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftabflüsse).
- Ein deutliches Gewicht erlangt der Belang der Waldmehrung in den „Gebieten mit hoher Wassererosionsrate“. In diesen Bereichen kann eine wirksame Verringerung von Oberflächenabfluss und Wassererosion über eine Aufforstung erreicht werden. Jedoch ist auf Grund der notwendigen Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei den Erst- bzw. Wiederaufforstungen Hauptaugenmerk auf die Berücksichtigung der klimatischen Veränderungen; wie z.B. Extremwetterereignisse mit längeren Hitzeperioden, Starkniederschläge, Stürme oder ähnlichem; zu legen.
- Die festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Waldmehrung in einer Größenordnung von ca.1.272 ha (Vorranggebiete) bzw. ca. 2.765 ha (Vorbehaltsgebiete) können einer weiteren Erhöhung des Waldanteils in der Region dienen, um den gemäß LEP Ziel 4.2.2.1 angestrebten Zielwert von 38 % Waldanteil in der Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien zu erreichen. Darüber hinaus stellen die zeichnerisch festgelegten Gebiete zur Waldmehrung ein regionalplanerisches Angebot für Ausgleichsflächen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 SächsWaldG dar.

Z 6.2.1

In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Waldmehrung ist nach erfolgter Aufforstung sicherzustellen, dass der Wald langfristig seine ökologischen Funktionen wahrnehmen kann.

Pkt. 6.4 - Energieversorgung und erneuerbare Energien (Begründung Auszug)

- Zahlreiche raumordnerisch relevante Belange der Energieversorgung können nicht nur dem Kapitel 6.4 zugeordnet werden, sondern betreffen zumindest gleichermaßen Aspekte der Rohstoffsicherung sowie der Land- und Forstwirtschaft.
- Auf verbindliche regionalplanerische Festlegungen zur Steuerung der Nutzung anderer erneuerbarer Energien als der Windenergie (Photovoltaik, Wasserkraft, Geothermie, Biomassekraftwerke) wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt verzichtet. Es wird eingeschätzt, dass hierfür (noch) kein raumordnerischer Steuerungsbedarf besteht, da einerseits den Kommunen z.B. bei der Nutzung der Sonnenenergie durch den Bundesgesetzgeber genügend eigene Steuerungsinstrumente zur Verfügung gestellt wurden. Für Photovoltaik-(PV)-Anlagen steht in der Region weiterhin ein großes Gebäudepotenzial zur Verfügung, welches in Verbindung mit einer ggf. zeitlich befristeten Nutzung von Konversionsflächen u.ä. grundsätzlich einer Inanspruchnahme des Freiraumes vorzuziehen ist. Eine regionalplanerische Regelung für diese gebäudegebundenen Anlagen ist nicht zulässig.
- Bezüglich der PV-Freiflächenanlagen wird jedoch beobachtet, inwieweit die Regelungen im Erneuerbare-Energien-Gesetz 2014 (Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2532) geändert worden ist) mit dem darin enthaltenen Ausschreibungsmodell für PV-Freiflächenanlagen raumplanerisch relevante Auswirkungen in der Region haben können. Mit der 2016 erfolgten Lockerung und Erweiterung der Flächenkulisse kamen neben der bisherigen Förderkulisse des EEG zusätzlich Ackerflächen in benachteiligten Gebieten und Flächen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) hinzu.
- Sofern sich abzeichnet, dass die Regelungen des EEG erhebliche Auswirkungen auf andere Raumnutzungen und Raumfunktionen in der Region haben, soll eine weitergehende Steuerung in Betracht gezogen werden.
- Nachfolgend wird deklaratorisch erläutert, zu welchen regionalplanerischen Festlegungen PV-Freiflächenanlagen im bauplanerischen Außenbereich in der Regel im Konflikt stehen. Diese Belange werden dann im Rahmen der Beteiligung der Regionalplanung an den Verfahren geltend gemacht, brauchen jedoch nicht als eigenständiges Ziel bzw. Grundsatz im Regionalplan formuliert zu werden. Die Bindungswirkungen ergeben sich hierfür insbesondere aus dem § 4 ROG und dem § 1 Abs. 4 BauGB. Die Raumbedeutsamkeit eines derartigen Vorhabens ist einzelfallbezogen zu prüfen und ergibt sich nicht bereits pauschal aus einer bestimmten Flächengröße. In der Regel sind erhebliche Raumnutzungskonflikte zwischen raumbedeutsamen Freiflächen-Photovoltaikanlagen und folgenden Festlegungen (Zielen und Grundsätzen) des Regionalplans zu erwarten: Rohstoffsicherung, Landwirtschaft, Waldmehrung, Grünzäsuren und Trassen für Infrastruktur (Straßen, Schienen, Energie). Im Rahmen einer einzelfallbezogenen Bewertung können erhebliche Raumnutzungskonflikte zwischen Freiflächen-Photovoltaikanlagen und folgenden regionalplanerischen Zielen und

Grundsätzen auftreten: Wasserversorgung, Kulturlandschaftsschutz, Windenergienutzung und Frisch- und Kaltluftbahn.

2.2.2.3 Berücksichtigung der wesentlichen Vorgaben des Regionalplans für die Planungsregion Oberlausitz- Niederschlesien im Bebauungsplan

Ziel Waldmehrung

Innerhalb der Bebauungsplanung bleibt die Vorgabe der Regionalplanung aus folgenden Gründen unberücksichtigt:

1. Bei den Flächen handelt es sich um extensiv genutzte Ackerflächen des Gutes Krauscha, einem ökologischen Landbaubetrieb in der Gemeinde Neißeau. Dieser erzielt auf den Ackerflächen einen Teil seines Ertrages und trägt mit seiner extensiven Bewirtschaftung zum Erhalt der Artenvielfalt bei.
2. Die Bewirtschaftung der ertragsschwachen Böden soll auch nach Umsetzung der Errichtung bifacialer Solarmodule ackerbaulich erfolgen.
3. Eine Aufforstung der Flächen wird seitens des ökologischen Landbaubetriebes abgelehnt, da dies zum Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche führt und hiermit Ertragsverluste eintreten, welche nicht kompensierbar sind.

Ziel Minderung Bodenerosion

Innerhalb der Bebauungsplanung wird die Vorgabe der Regionalplanung wie folgt berücksichtigt:

1. Neuanlage von Gehölzstrukturen (Feldhecke, Streuobstwiese).
2. Anlage von Blühstreifen, in denen die bifacialen Solarmodule errichtet werden.
3. Landwirtschaftliche Nutzung der zwischen den Modulreihen befindlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen in Form mehrerer Anbaukulturen (siehe Pkt. 3.1).

2.3 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Für die Belange des Umweltschutzes wird gem. § 2 Abs.4 BauGB Anlage 1 eine Umweltprüfung durchgeführt. Es werden die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, welcher Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet. Dabei werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB untersucht.

3. PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

3.1 Konzeptionelle Beschreibung der Planung und städtebauliche Ziele

Die Next2Sun GmbH, ein Unternehmen mit mehrjähriger Erfahrung als Projektentwickler und Anlagenbetreiber von neuartigen Photovoltaikanlagen, beabsichtigt auf Flächen des Gutes Krauscha, einem ökologischen Landbaubetrieb in der Gemeinde Neißeau, die Errichtung einer Freiflächen-

photovoltaikanlage mit bifacialen Solarmodulen¹ (siehe Abb. 6). Ziel ist die umweltverträgliche Stromerzeugung aus Sonnenenergie. Dementsprechend erfolgt die Konzeption der Anlage in enger Abstimmung mit dem Landbaubetrieb. Folgende Rahmenbedingungen wurden festgelegt:

1. für die Errichtung der geplanten Anlage (ca. 60 ha) werden die Flurstücke 14 und 8/23 der Gemarkung Kaltwasser Flur 3 sowie das Flurstück 4 der Gemarkung Groß Krauscha Flur 2 in Frage in Betracht gezogen, da es sich hier um die ertragsschwächsten Böden² des ökologischen Landbaubetriebes handelt – in den zurückliegenden Jahren konnten (insbesondere aufgrund fehlender Niederschläge) auf den Flächen keine kostendeckenden Erträge erwirtschaftet werden, sodass der Landbaubetrieb auf alternative Einnahmequellen (u.a. finanziell) angewiesen ist
2. die zukünftige Nutzung der Flächen soll ein Mix aus der Gewinnung von Sonnenenergie sowie von Landwirtschaft sein – zwischen den Solarmodulreihen, welche einen Mindestabstand von 8 m aufweisen, werden die Ackerparzellen zukünftig mit verschiedenen Kulturen bestellt (eine Art „Dreifelderwirtschaft“, u.a. Anbau von Klee, Schafgarbe, Kornblumen....), um die Strukturvielfalt zu erhöhen – daneben werden entlang der Solarmodulreihen Blühstreifen mit integrierten Totholzablagerungen angelegt (bis zu 0,5 m Breite auf jeder Seite), welche als Bienenweide sowie wertvolle Habitatflächen für die Fauna fungieren
3. mit der Errichtung der Anlage soll die Feuchtekonservierung des Bodens durch Wind- und Sonnenabschattung erhöht werden
4. alle vorhandenen, ökologisch wertvollen Strukturen (Hecken, Grünwege, Baumreihen) innerhalb des Plangebietes bleiben erhalten



Vorteile der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage mit bifacialen Solarmodulen gegenüber konventionellen Photovoltaikanlagen sind:

1. Quasi keine Überbauung von Bodenflächen (<1%)
2. keine Verdrängung landwirtschaftlicher Nutzung
3. besondere Netzdienlichkeit durch Stromproduktion morgens und abends, da die bifacialen Solarmodule nach Osten und Westen gerichtet sind (Entlastung der Stromnetze)³
4. Erhalt und Verbesserung der ökologischen Wertigkeit in der Fläche

¹Bifaciale Solarmodule werden senkrecht in Reihen aufgestellt, sodass die Vorder- und Rückseiten der Module nach Osten bzw. Westen gerichtet sind. Bei der Stromproduktion wird in etwa der gleiche Jahresertrag erzielt wie bei der üblichen Aufständigung in Südrichtung.

²Der Landbaubetrieb hat alle in Bewirtschaftung befindlichen Flächen bodentechnisch untersuchen lassen. Die Untersuchung ergab, dass die innerhalb des Vorhabenstandortes befindlichen Flächen die ertragsschwächsten Böden aufweisen.

³ alternativ ist die Erhöhung der Produktion im Winter bei Ausrichtung nach Süden/Norden möglich

Das Vorhaben selbst soll einen Beitrag zur beschlossenen Energiewende in der Bundesrepublik Deutschland leisten. Hierbei möchte der Vorhabenträger das Konzept erstmalig vollständig ohne EEG-Förderung realisieren.

Ein weiteres Planungsziel ist es, die Anregungen der Bürger der angrenzenden Ortschaften Klein Krauscha und Kaltwasser in die Planung einfließen zu lassen, um die Akzeptanz für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu stärken. Um ein erstes Meinungsbild zu erhalten, wurde am 16.9.2020 eine Vorstellung des Projektes innerhalb des Vorhabenstandortes sowie im Ortschaftszentrum von Kaltwasser durchgeführt. Als Resümee ist festzuhalten, dass im Vorentwurf des Bebauungsplanes vorerst die mehrheitliche Anregung berücksichtigt wird, den Vorhabenstandort in den Randlagen durch Bepflanzungen einzugrünen, damit die Solarmodule nicht als störende Elemente wahrgenommen werden. Weiterhin wird seitens des Vorhabenträgers geprüft, ob auf die Einzäunung des Vorhabenstandortes⁴ verzichtet werden kann bzw. wie die Einzäunung minimiert werden kann.

3.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Um die geplanten Nutzungen baurechtlich umsetzen zu können, wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO1) im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikfreiflächenanlage“ festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von:

- bifacialen Solarmodulen in senkrechter Bauweise mit einem Mindestabstand⁵ zwischen den Reihen von 8 m
- Gebäude für Wechselrichter und Transformatoren mit einer Grundfläche von jeweils maximal 15 m²
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Wartung der Anlage⁶ auf einer Gesamtfläche von maximal 1.000 m²

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die zulässige Grundfläche sowie durch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen.

3.2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) stellt gemäß § 19 BauNVO den Anteil der Baugrundstücksfläche dar, die mit Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut werden kann. Entsprechend dem Planvorhaben wird die GRZ, unter Beachtung des § 17 Abs. 1 BauNVO, auf den Wert von 0,1 festgesetzt.

⁴die Einzäunung von Photovoltaikanlagen ist in der Regel eine Forderung der Versicherung, die Anlagen vor Beschädigungen und Vandalismus zu schützen

⁵geplant ist die Nutzung des Zwischenraumes als 8 m breiter Ackerstreifen mit angegliederten Blühstreifen (innerhalb dessen befindet sich die Modulreihe der PVA)

⁶innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig

- Gemäß § 17 BauNVO ist in sonstigen Sondergebieten eine GRZ von 0,8 zulässig. In Bezug zur Ausweisung der GRZ von 0,1 innerhalb des Baugebietes ist festzuhalten, dass der tatsächliche Versiegelungsgrad nochmals geringer ausfallen wird, da die Photovoltaikmodule aufgeständert werden. Hierbei werden die Ständer im Rammverfahren ins Erdreich verbracht. Punktuell kann jedoch die Herstellung von Fundamenten erforderlich sein.

3.2.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an den Höhen der geplanten bifacialen Photovoltaikmodule. Die max. zulässige Höhe wird auf 3,50 m festgesetzt.

Für Nebenanlagen sind abweichend folgende Höhen zulässig:

- Wechselrichter, Trafoanlagen - zulässige Höhe: 4,0 m
- Masten für Überwachungskameras - zulässige Höhe: 8,0m.

Bezugshöhe ist die natürliche Geländeoberfläche⁷ innerhalb des Baugrundstücks.

3.2.3 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche des Baugebietes wird durch die Festsetzung der Baugrenze sowie durch die Zulässigkeit von Nebenanlagen definiert.

- Innerhalb der Baugrenze sind die bifacialen Solarmodulreihen mit einem Mindestabstand von 8 m zu errichten. Die Zwischenräume sind als Landwirtschaftsflächen zu bewirtschaften.
- Innerhalb sowie außerhalb der Baugrenze ist die Errichtung von Nebenanlagen auf einer Gesamtfläche von bis zu 1.000 m² zulässig. Die verbleibende Fläche ist als Landwirtschaftsfläche zu bewirtschaften.

3.2.4 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Landwirtschaftsflächen zu erhalten und zu bewirtschaften.

3.2.5 Bauweise

Für die Verankerung der Aufständigung der Photovoltaikmodule sind ausschließlich Rammprofile zu verwenden. Die Verwendung von Betonfundamenten ist nur in Bereichen zulässig, welche einen ungeeigneten Baugrund aufweisen.

⁷ Die natürliche Geländeoberfläche ist die nicht künstlich veränderte Geländeoberfläche. Aufschüttungen und Abgrabungen, auch wenn sie rechtmäßig vorgenommen werden, etwa im Zuge des Bauvorhabens, verändern die natürliche Geländeoberfläche nicht. Allenfalls nach längerer Zeit (25 – 30 Jahre) nach der Geländeänderung kann gleichsam eine natürliche Geländeoberfläche entstehen. Eine Geländeoberfläche kann im Einzelfall schon früher als „natürlich“ angesehen werden, wenn sich der tatsächliche Geländeverlauf auf dem betroffenen Grundstück zwar innerhalb dieses Zeitraumes verändert hat, aber aufgrund konkreter Tatsachen ein Zustand der Rechtssicherheit erreicht worden ist. Liegt das Nachbargrundstück allerdings tiefer als das Baugrundstück und gräbt der Bauherr das zum Nachbargrundstück weisende Gelände dauerhaft ab, so ist die Wandhöhe seines Gebäudes von der geplanten neuen Geländeoberfläche ausgehend zu berechnen.

- Wie bereits in Pkt. 3.2.2.1 geschildert, dient die Festsetzung zur Vermeidung nicht erforderlicher Bodenversiegelungen und Bodeneingriffen.

3.2.6 Verkehrsflächen

Die innerhalb des Bebauungsplangebietes verlaufenden Wegeflächen werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Grünweg" festgesetzt.

- Die Erschließung des Baugebietes selbst erfolgt über die bestehenden Zufahrten, welche an das Flurstück 71 der Gemarkung Kaltwasser Flur 4 sowie an das Flurstück 111/7 der Gemarkung Kaltwasser Flur 1 angrenzen.

Hinweis zur Gemeindeverbindungsstraße Kaltwasser-Deschka:

Entsprechend dem Straßenbestandsverzeichnis verläuft ein Teilabschnitt der Gemeindeverbindungsstraße Kaltwasser-Deschka, ein öffentlich gewidmeter Weg, innerhalb des nördlich angrenzenden Flurstückes 2/1 der Gemarkung Groß Krauscha Flur 2. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass dieser Wegeabschnitt aktuell innerhalb des Flurstückes 4 der Gemarkung Groß Krauscha Flur 2 verläuft. Nach Abstimmung zwischen der Gemeinde Neißeaue und dem Gut Krauscha (Flächeneigentümer Flurstück 4 der Gemarkung Krauscha Flur 2) wird der Weg im ursprünglichen Verlauf wiederhergestellt.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. SächsBO festgesetzt.

3.3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind Anlagen an oder auf der Grundstücksgrenze, die ein Grundstück ganz oder teilweise umschließen und es damit nach außen abgrenzen. Solche Einfriedungen sind im Bebauungsplangebiet ausschließlich innerhalb oder an den Grenzen des Baugrundstückes bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig. Um Kleintieren eine Passage zu gewährleisten, ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

3.3.2 Geländegestaltung

Aufschüttungen und Ausgrabungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen sind so zu gestalten, dass an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländehöhe wiederhergestellt wird oder innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine gemeinsame Geländehöhe einvernehmlich festgelegt wird. Diese Regelung dient dazu, dass keine unverhältnismäßigen Geländesprünge an den Grundstücksgrenzen entstehen.

3.4 grünordnerische Festsetzungen und Berücksichtigung umweltrelevanter Belange

Die Belange des Umweltschutzes wurden im Umweltbericht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Anlage 1 untersucht. Hierbei wurden die zur Verfügung stehenden Daten der Fachbehörden berücksichtigt. Der

Eingriff in das Natur- und Landschaftspotenzial wurde nach einer vor Ort durchgeführten Biotopkartierung und einer anschließenden Bewertung entsprechend den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS) bilanziert.

3.4.1 grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Regelung der Eingriffszeiträume sowie der Reduzierung bzw. der Vermeidung des Eingriffs in das Natur- und Landschaftspotenzial innerhalb des Plangebietes.

M1– Bauzeitenregelung für Geländemodellierungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen/Tötungsdelikten von Beeinträchtigungen der Avifauna sind die im Plangebiet erforderlichen Geländemodellierungsarbeiten im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2./29.2. des jeweiligen Jahres zulässig. Abweichungen vom Zeitraum sind nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz dem zustimmt. Auflagen und Hinweise sind vollumfänglich zu berücksichtigen. Die Maßnahme ist durch qualifiziertes Personal im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu begleiten.

→ Die Festsetzung dient zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Tötungsdelikten entsprechend § 44 BNatSchG.

M2– Regelungen zur Anlage von Blühstreifen

Zur Aufwertung von Habitatflächen der Avifauna sind beidseitig entlang der bifacialen Solarmodule jeweils ein 0,5 m breiter Blühstreifen zu entwickeln. Für die Einsaat ist eine standortgerechte, Saatgutmischung mit hohem Anteil an Blühpflanzen zu verwenden. Die zukünftige Pflege der Blühstreifen ist ab 1.8. des jeweiligen Jahres zulässig. Nach dem Schnitt ist das Mahdgut von der Fläche zu beräumen. Der Einsatz von Düngern sowie Pestiziden im Bereich der Blühstreifen ist prinzipiell unzulässig.

→ Die Festsetzung dient zur Reduzierung des Eingriffs sowie zur Herstellung wertvoller Habitate für Insekten sowie für die Avifauna.

Pflanzbindung – private Grünflächen

Die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Gehölzflächen sind in ihrer Ausprägung dauerhaft zu erhalten.

→ Die Festsetzung dient dem Erhalt des Charakters des vorhandenen Gehölzbestandes.

Pflanzgebot – private Grünflächen

pfg1

Innerhalb des Pflanzgebotes (siehe Planzeichnung) sind auf mindestens 50% der Fläche die Gehölzarten der Pflanzenlisten 1, 2 und 3 (siehe textliche Festsetzungen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ziel ist die Entwicklung einer Feldhecke mit vereinzelt Bäumen. Für die Anpflanzung der Arten der Pflanzlisten 1 sind Pflanzqualitäten mit einem Stammumfang von min. 10 - 12 cm, gemessen in 1m Höhe, zu verwenden. Der Abstand der anzupflanzenden Bäume wird auf max. 40 m begrenzt. Für die Arten der Pflanzliste 2 sind Pflanzqualitäten min. 2 xv., Höhe 60 - 100 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen zu verwenden.

→ Die Festsetzung dient der Eingrünung des westlichen sowie südwestlichen Plangebietes. Ziel ist die Schaffung wertvoller Habitats für die Fauna sowie die Aufwertung des Landschaftsbildes.

pfg2

Innerhalb des Pflanzgebotes (siehe Planzeichnung) sind 40 Bäume der Pflanzenliste 2 (siehe textliche Festsetzungen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ziel ist die Entwicklung einer Streuobstwiese. Für die Anpflanzung der Bäume sind Pflanzqualitäten mit einem Stammumfang von min. 10 - 12 cm, gemessen in 1m Höhe, zu verwenden. Die Stammhöhe der Bäume muss min. 1,80 m betragen. Für die Herstellung der Wiesenfläche ist eine standortgerechte Saatgutmischung einzusäen. Die zukünftige Pflege der Wiese ist ab dem 1.8. des jeweiligen Jahres zulässig, wobei das Schnittgut nicht auf der Fläche verbleiben darf. Der Einsatz von Düngern und Pestiziden sowie ein Mulchen der Fläche ist unzulässig.

→ Die Festsetzung dient der Eingrünung des südlichen Plangebietes, der Schaffung eines wertvollen Habitats für die Fauna sowie der Aufwertung des Landschaftsbildes.

3.4.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Entsprechend dem Ergebnis der durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanz⁸ kann für den Vorhabenstandort aktuell konstatiert werden, dass derzeit ein Kompensationsdefizit von ca. 343.345 WE

⁸ Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgte nach der Handlungsempfehlung von Sachsen sowie der Ergänzung zur Bewertung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Abweichend zur Bewertung der Freiflächen-Photovoltaikanlagen mit 8 WE wurde die Anlage innerhalb des Plangebietes mit 11 WE bewertet, da es sich um ein innovatives Konzept mit geringem Versiegelungsgrad und Beibehaltung der extensiven landwirtschaftlicher Nutzung handelt. Damit weicht das Konzept erheblich von der Nutzung und Gestaltung konventioneller Freiflächen-Photovoltaikanlagen ab. Die Außerhalb der Baugrenze verbleibende Ackerfläche, festgesetzt als sonstiges Sondergebiet, wurde abzüglich der zulässigen 1.000 m² für Nebenanlagen, als extensiv genutzter Acker mit 12 WE bilanziert.

zu verzeichnen ist. Die Erarbeitung geeigneter Kompensationsmaßnahmen bzw. die Abstimmung zur Bewertung der Photovoltaikfreiflächenanlage erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren.

3.5.3 Archäologie

Archäologie

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich der Vorhabenstandort nicht in einem archäologischen Relevanzbereich.

- Unter Berücksichtigung des § 14 SächsDSchG bedarf es jedoch der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Vor Baubeginn ist zwischen dem Archäologischen Landesamt und dem Vorhabenträger eine Vereinbarung über Grabungsarbeiten und die Kostenbeteiligung verbindlich abzuschließen. Dabei wird der künftige Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Das Landesamt für Archäologie soll frühzeitig in das weitere Verfahren eingebunden werden. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, die telefonische Erreichbarkeit und den verantwortlichen Bauleiter ernennen. Werden bei Bau- und Erschließungsarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen gemäß § 20 SächsDSchG entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, muss dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde angezeigt werden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und vor weiterer Zerstörung zu sichern, sofern nicht das zuständige Landesamt für Archäologie mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Telefon 0351 - 8926655 zu melden.

3.5.4 Boden & Altlasten

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand handelt es sich bei dem Vorhabenstandort um keine Altlast.

- Werden bei Baumaßnahmen Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt, ist dies entsprechend dem Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrW-BodSchG) vom 22. Februar 2019 unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Görlitz anzuzeigen.

Bodenschutz

Der Kulturboden ist nach § 202 BauGB und DIN 18915 Teil 1-3 vor Baubeginn in seiner gesamten Mächtigkeit abzuschleifen, zwischen zu lagern und nach Bauabschluss auf alle Vegetationsflächen in gleicher Stärke wieder aufzutragen. Erdaushub ist getrennt in Oberboden (Kultur- oder Mutterboden) und Unterboden zu erfassen, zu lagern und nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremd-stoffen ist unzulässig. Zwischenlager

von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen vermieden werden.

- Die Hinweise sind zum Schutz des Bodens bei der Umsetzung geplanter Bodenarbeiten zu berücksichtigen.

3.5.5 forstwirtschaftliche Belange

Im Plangebiet sowie angrenzend befinden sich Waldflächen im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG). Forstwirtschaftliche Belange bleiben von der Planung unberührt, da keine baulichen Anlagen mit Feuerstätten errichtet werden und der Abstand zwischen der Waldgrenze und den nächstliegenden Solarmodulen 17 m beträgt.

3.5.6 wasserrechtliche Belange

Aktuell liegen keine Erkenntnisse vor, dass wasserrechtliche Belange von der Planung berührt werden.

- Innerhalb der Bebauungsplanung wird u.a. festgesetzt, dass im Bereich des Gewässerrandstreifens des „Großer Grabens“ keine Bebauung zulässig ist.

3.5.7 immissionsschutzrechtliche Belange

Aktuell liegen keine Erkenntnisse vor, dass immissionsschutzrechtliche Belange von der Planung berührt werden.

- der Abstand des nächstmöglichen Standortes zur Errichtung eines Wechselrichters / Trafo zu den Grundstücksgrenzen der Flurstücke 8/6 bis 8/9 sowie 8/26 der Gemarkung Kaltwasser Flur 3 beträgt mind. 50 m
- der Abstand des nächstmöglichen Standortes zur Errichtung eines Wechselrichters / Trafo zur nächstliegenden Wohnbebauung (Gebäude) beträgt mind. 70 m
- bei der Errichtung der Wechselträger sollen entsprechend der Aussage des Vorhabenträgers geräuscharme Produkte zum Einsatz kommen

4. SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE HINWEISE

Vermessung

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und evtl. Vermessungspunkte. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Absatz 2 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz - SächsVermKatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 431), derjenige der Arbeiten vor-

nehmen will, durch die die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, deren Sicherung bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur auf seine Kosten zu veranlassen hat.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert, entfernt oder ihre Verwendbarkeit beeinträchtigt, handelt ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 25 000 Euro geahndet werden (vgl. § 27 Abs. 1 - 3 SächsVermKatG).

Baugrunduntersuchungen / hydrogeologische Untersuchungen

Werden im Bebauungsplangebiet standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchgeführt oder für notwendig erachtet, sind die Ergebnisse gemäß § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) zur Verfügung zu stellen.

Mitteilungspflichten bei geologischen Untersuchungen

Gemäß dem Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeoIDG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG nach § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG), zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX (<https://antraqsmanagement.sachsen.de/ams/elba>) empfohlen.

Radonschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet (Übergangsbereich), für das die Radonkonzentration (Quelle: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/strahlenschutz>) aktuell nicht bewertet ist bzw. die Radonkonzentration $< 20 \text{ kBq/m}^3$ beträgt. Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) und der novellierten Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon.

Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m^3 für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das LfULG bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfiehlt das LfULG, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft- Radonberatungsstelle:

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful und www.radon.sachsen.de

Hohlraumgebiet

Teilflächen des Plangebietes befinden sich in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 der Sächsischen Hohlraumverordnung (Sächs.HohlrVO). Hierbei handelt es sich um das hohlraumgefährdete Gebiet 4755/12 Braunkohle Carl Rudolf (an der Verbindungsstraße K 8432). Aktuell ist nicht bekannt, ob besondere bauliche Vorkehrungen bei Umsetzung des Vorhabens getroffen werden müssen.



Abbildung 6: Lage der bekannten Hohlraumgebiete innerhalb des Vorhabenstandortes, Quelle Grafik: <https://geoportal.sachsen.de>

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehr

Die Erschließung des Vorhabenstandortes erfolgt über die bestehenden Zufahrten an der Kreisstraße K8434 sowie der Gemeindeverbindungsstraße Kaltwasser-Deschka.

5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Erschließung Trinkwasser

Eine Erschließung des Baugebietes mit Trinkwasser ist nicht erforderlich. Im Plangebiet verlaufende Trinkwasserleitungen sind derzeit nicht bekannt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird der Medienbestand abgefragt. Planungsrelevante Hinweise werden im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Erschließung Schmutzwasser

Eine Erschließung des Baugebietes mit Schmutzwasser ist nicht erforderlich. Im Plangebiet verlaufende Trinkwasserleitungen sind derzeit nicht bekannt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird der Medienbestand abgefragt. Planungsrelevante Hinweise werden im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Erschließung Regenwasser

Eine Erschließung des Baugebietes mit Regenwasser ist nicht erforderlich. Im Plangebiet verlaufende Trinkwasserleitungen sind derzeit nicht bekannt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird der Medienbestand abgefragt. Planungsrelevante Hinweise werden im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Erschließung Gas

Eine Erschließung des Baugebietes mit Gas ist nicht erforderlich. Im Plangebiet verlaufende Trinkwasserleitungen sind derzeit nicht bekannt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird der Medienbestand abgefragt. Planungsrelevante Hinweise werden im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Erschließung Strom

Im Rahmen der Errichtung der PVA werden alle erforderlichen Anlagen errichtet, welche zur Einspeisung in das Netz erforderlich sind. Hierfür finden derzeit Abstimmungen mit der ENSO als Netzbetreiber statt.

Erschließung Telekommunikation

Eine Erschließung des Baugebietes mit Telekommunikation (Verlegung von Leitungen) ist nicht erforderlich. Im Plangebiet verlaufende Telekommunikationsleitungen sind derzeit nicht bekannt. Im

Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird der Medienbestand abgefragt. Planungsrelevante Hinweise werden im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Abfallentsorgung

Da im Betrieb der Photovoltaikanlage keine nennenswerten Abfallmengen anfallen, ist eine Abfallentsorgung nicht erforderlich. Abfälle, welche im Rahmen von Wartungsarbeiten anfallen, werden an anderer Örtlichkeit (beispielsweise Wertstoffhöfe) entsorgt. Hierbei sind die geltenden Satzungen für die Abfallentsorgung des Landkreises Görlitz zu berücksichtigen.

5.3 Brandschutz

Die TÜV Rheinland Energie und Umwelt GmbH hat in Zusammenarbeit mit dem Fraunhofer - Institut für Solare Energiesysteme ISE sowie weiterer Projektpartner innerhalb der Studie „Bewertung des Brandrisikos in Photovoltaik-Anlagen und Erstellung von Sicherheitskonzepten zur Risikominimierung“ untersucht, welche Brandgefahr von Photovoltaikanlagen ausgeht und wo die Ursachen für Brände liegen. Als Resümee ist festzuhalten, dass von Photovoltaikanlagen eine sehr geringe Brandgefahr ausgeht, wenn qualitative Produkte verwendet werden, die Planung und Installation der Anlage fachgerecht ausgeführt wird und die Anlagen regelmäßig gewartet werden.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung werden im Arbeitsblatt W 405 für verschiedene Baugebiete Richtwerte für den Löschwasserbedarf vorgeschlagen, der über einen Zeitraum von zwei Stunden innerhalb des sich im Radius von 300 m um das Objekt erstreckenden Löschbereiches gedeckt werden muss. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist objektkonkret nicht anwendbar, da die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage nicht mit den im Arbeitsblatt genannten Baugebieten vergleichbar ist. Die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage sieht keine Gebäude vor, welche dem zeitweiligen oder ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Es sind weder die brandtechnischen Eigenschaften eines Gewerbe- oder Industrieobjekts ableitbar, noch die eines Wohngebietes, einer Kleinsiedlung oder eines Wochenendhausgebietes. Den niedrigsten Löschwasserbedarf sieht das Arbeitsblatt mit $24 \text{ m}^3/\text{h}$ Löschwasser für Kleinsiedlungen oder Wochenendhausgebieten mit bis zu zwei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von bis zu 0,4, sofern von einer geringen kleinen Brandausbreitungsfahr aufgrund von feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und einer harte Bedachung auszugehen ist. Das Brandgefährdungspotential der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage ist jedoch auch mit diesen Baugebieten nicht vergleichbar. Das Hauptaugenmerk beim Brandschutz für die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage liegt auf dem Nachbarschaftsschutz. Da die geplante Anlage von Feldern und teilweise von Wald umgeben ist und auch innerhalb des Solarparks die landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen wird, hat sich der Brandschutz an brandschutz- und sicherheitstechnische Empfehlungen u.a. für landwirtschaftlich genutzte Flächen zu orientieren. Dementsprechend wird es als ausreichend erachtet, wenn eine Mindestlöschwassermenge von ca. 24 m^3 vor Ort einsatzbereit vorgehalten wird.

Hinweis

Die konkrete Lage des erforderlichen Löschwasserreservoirs innerhalb des Plangebietes ist im Rahmen der Baugenehmigung festzulegen.

6. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich B-Plan	674.153 m ²
Festsetzung im B-Plan	Fläche in m ²
Sondergebiet mit Zweckbestimmung	603.876 m ²
Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung	4.851 m ²
Grünflächen	35.131 m ²
Wasserflächen	1.130 m ²
Waldflächen	1.878 m ²
Landwirtschaftsflächen	27.287 m ²

Tabelle 1: Flächenbilanz

7. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nur Vorhaben gemäß § 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3 a BauGB zulässig, welche im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Neißeaue und dem Vorhabenträger festgelegt sind.

Der Vertrag nimmt u.a. folgende Regelungen auf:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb eines festgelegten Zeitraums
- bei Verwirklichung des Vorhabens sind alle planungsrelevanten Auflagen und Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren sowie die festgesetzten Nutzungen zu erfüllen
- der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchführen
- der Vorhabenträger wird alle Maßnahmen zur Erschließung des Grundstückes durchführen und alle erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen einholen und nachweisen
- Nachweis der gesicherten verkehrstechnischen Erschließung des Vorhabenstandortes