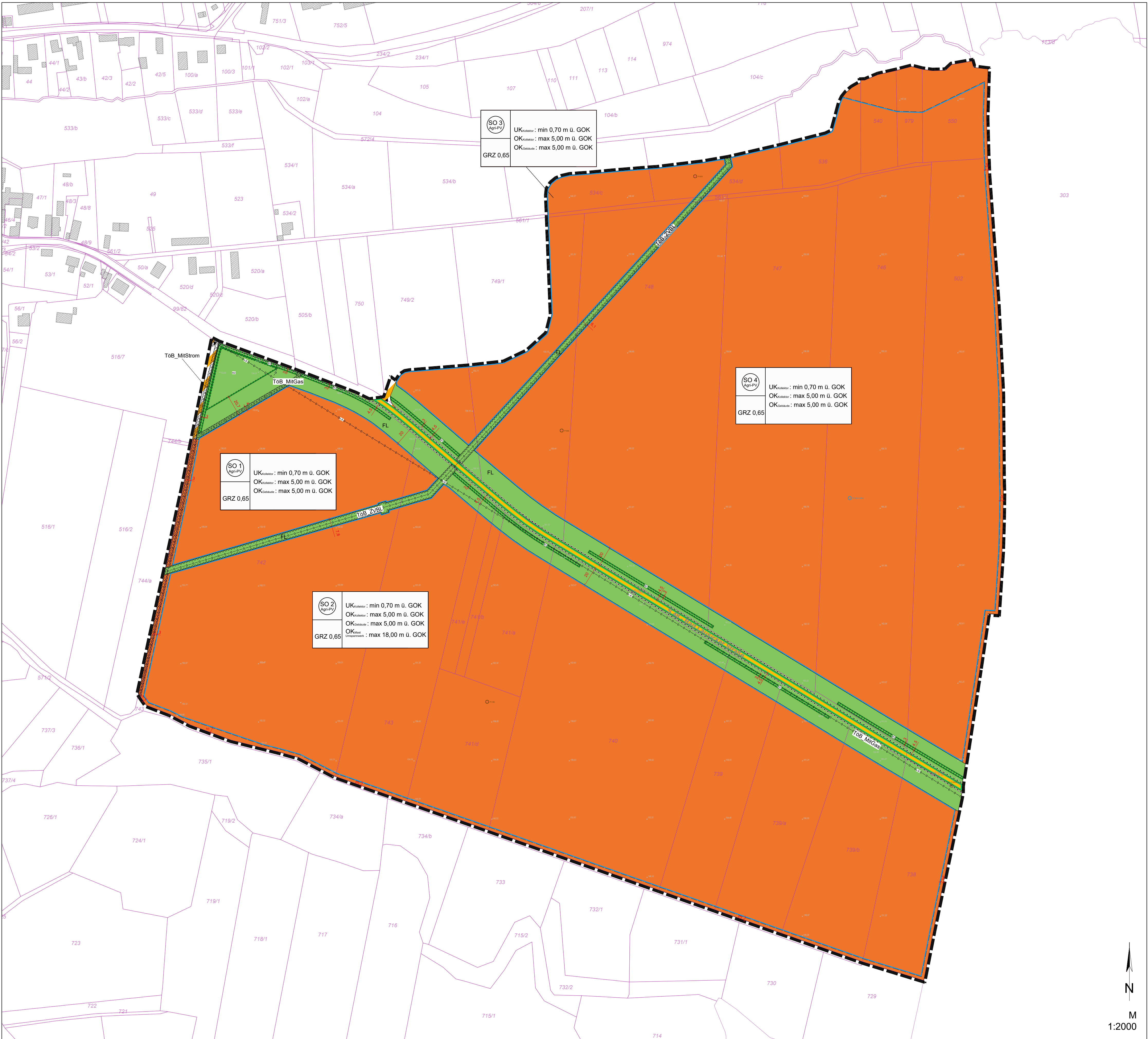


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung
[entsprechend PlanZV]

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

2. Maß der baulichen Nutzung
[gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 19 BauNVO]

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB]

4. Verkehrsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

5. Flächen für Landwirtschaft und Wald
[§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB]

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB]

7. Sonstige Planzeichen

II. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise
[§ 25 Abs. 6 BauGB]

III. Erläuterungen der Nutzungserschablone und der Kartengrundlage

IV. Maßnahmentabelle

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet Agri-Photovoltaik (SO Agri-PV)
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 1: Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Agri-Photovoltaik (SO Agri-PV) sind bauliche Anlagen zur Erzeugung elektrischer Energie aus solarer Strahlungsenergie in Verbindung mit einer fortzuführenden landwirtschaftlichen Nutzung zulässig. Die landwirtschaftliche Nutzung der Sondergebietsflächen stellt dabei die Hauptnutzung dar. Zulässig sind insbesondere Photovoltaikmodule, einschließlich ihrer Unterkonstruktionen, Modultische, Tracker, bzw. Nachführsysteme und Gründungen sowie die für den Betrieb, Wartung, Steuerung, Überwachung, Erneuerung und Weiterleitung des erzeugten Stroms erforderlichen technischen und betrieblichen Anlagen und Nebenanlagen. Hierzu zählen insbesondere Wechselrichter, Transformatoren, Trafostationen, Schaltanlagen, Leitungen, Erdkabel, Steuerungs-, Mess-, Schutz- und Kommunikationsvorrichtungen, Löschwasser- und Brandschutzvorrichtungen, Erschließungswege, Wartungs- und Feuerwehrzufahrten, Einfriedungen in transparenter Ausführung sowie für die Fernüberwachung erforderliche Kameralanlagen. Ebenfalls zulässig sind die Agri-Photovoltaikanlage dienende Umpumpwerke einschließlich der hierfür erforderlichen Schacht-, Schutz-, Steuerungs-, Mess-, Übergabe- und Nebenanlagen, sofern dieses der Agri-Photovoltaikanlage räumlich und funktional zugeordnet ist und keine von dieser unabhängige Hauptnutzung begründet. Die solare Energieerzeugung ist nur in Verbindung mit einer fortzuführenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der hierfür verbleibenden Flächen zulässig. Andere bauliche und sonstige Nutzungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 2: Für das sonstige Sondergebiet Agri-Photovoltaik (SO Agri-PV) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 als Höchstmaß festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundfläche sind die durch Photovoltaikmodule überdeckten Flächen als senkrechte Projektion der Modulfächen auf die Geländeoberfläche sowie die Grundflächen der sonstigen baulichen Anlagen, technischen und betrieblichen Nebenanlagen, Erschließungswege und sonstigen befestigten Flächen innerhalb des Sondergebietes maßgeblich. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist unzulässig.

Überbauungs Grundstückfläche

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 3: Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Errichtung der Agri-Photovoltaikanlage einschließlich Photovoltaikmodulen, Modultischen, Tracker- bzw. Nachführsystemen, Unterkonstruktionen und Gründungen sowie die für den Betrieb der Anlage erforderlichen technischen und betrieblichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig. Hierzu zählen insbesondere Wechselrichter, Transformatoren, Trafostationen, Schaltanlagen, Übergabe- und Zählstationen, Steuerungs-, Mess-, Schutz-, Kommunikations- und Überwachungsrichtungen, Löschwasser- und Brandschutzvorrichtungen sowie sonstige dem Anlagenbetrieb dienende technische Einrichtungen. Ebenfalls innerhalb der Baugrenzen zulässig ist ein der Agri-Photovoltaikanlage dienendes Umpumpwerk einschließlich der hierfür erforderlichen Schacht-, Schutz-, Steuerungs-, Mess-, Übergabe- und Nebenanlagen, soweit dieses der Nutzung des Sondergebietes räumlich und funktional zugeordnet ist und dieser gegenüber untergeordnet bleibt. Zufahrten, Wartungswege, Feuerwehrzufahrten, Leitungsführungen, Erdkabel, Einfriedungen sowie Anlagen und Einrichtungen zur Erschließung, Wartung, Sicherung, Überwachung und zum Brandschutz der Agri-Photovoltaikanlage sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie dem Betrieb, der Erschließung, der Wartung oder der Sicherung der Agri-Photovoltaikanlage dienen und sonstige Festsetzungen des Bebauungsplans sowie nachrichtlich übernommene Schutz- und Freihaltebereiche nicht entgegenstehen. Die nicht durch Baugrenzen festgesetzten technischen Nebenanlagen, Erschließungsflächen oder sonstige betriebsnotwendige Einrichtungen in Anspruch genommenen Flächen sind landwirtschaftlich zu nutzen.

Landwirtschaftliche Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 4: Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „SO Agri-PV“ sind die nicht durch Photovoltaikmodule, Modultische, Unterkonstruktionen, Gründungen, technische und betriebliche Nebenanlagen, Erschließungswege, Leitungen, Brandschutzanlagen, Einfriedungen oder sonstige betriebsnotwendige Einrichtungen in Anspruch genommenen Flächen dauerhaft landwirtschaftlich zu halten und landwirtschaftlich zu bewirtschaften. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist als flächenprägende Nutzung innerhalb des Sondergebietes fortzuführen. Die Erzeugung elektrischer Energie aus solarer Strahlungsenergie erfolgt in Kombination mit der landwirtschaftlichen Nutzung. Zwischen den Modulen ist ein Mindestabstand von 11,00 m, gemessen zwischen den Pflastersteinen der jeweiligen Modulareihen, einzuhalten. Innerhalb dieses Abstandes ist ein zusammenhängender landwirtschaftlich bewirtschaftbarer Streifen von mindestens 9,00 m herzuhalten. Erlang bzw. unterhalb der Modulareihen sind Bodenverfalls- und Pflegestreifen zulässig. Diese dürfen die landwirtschaftliche Bewirtschaftbarkeit der zwischen den Modulen verbleibenden Flächen nicht ausschließen.

Höhe baulicher Anlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 5: Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend den Vorschriften der Nutzungserschablone sowie nach Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen als Mindest- bzw. Höchstmaß festgesetzt. Die Unterante der Kollektoren ist mit einer Höhe von mindestens 0,70 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig. Die Oberante der Kollektoren ist mit einer Höhe von maximal 5,00 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig. Maßgeblich ist bei beweglichen bzw. nachgeführten Kollektoren die jeweils höchste Stellung der Oberante der Kollektoren in jeder technisch möglichen Betriebsstellung. Gebäude sowie technische und betriebliche Nebenanlagen, insbesondere Trafostationen, Wechselrichterstationen, Schaltanlagen, Übergabe- und Zählstationen sowie vergleichbare Anlagen, sind mit einer Höhe von maximal 5,00 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig. Überwachungs-, Kamera- und sonstige betriebsbedingt erforderliche Masten sind bis zu einer Höhe von maximal 6,50 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig. Abweichend hiervon sind Masten des der Agri-Photovoltaikanlage dienenden Umpumpwerks bis zu einer Höhe von maximal 18,00 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig. Gebäude des Umpumpwerks sind mit einer Höhe von maximal 5,00 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist jeweils der höchste Punkt der Geländeoberfläche, der vor Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme am Standort der betreffenden Anlage vorhanden ist. Der untere Bezugspunkt wird bestimmt: bei Gebäuden sowie technischen und betrieblichen Nebenanlagen durch den höchsten Punkt der Geländeoberfläche an den Außenkanten der jeweiligen Anlage; bei Kollektoren durch den höchst unterhalb des höchsten Punktes der Oberante des jeweiligen Kollektors liegenden Punkt der Geländeoberfläche und bei Masten durch den höchst unterhalb des Fußpunktes des jeweiligen Mastes liegenden Punkt der Geländeoberfläche.

Versorgungsleitungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 6: Die Führung unterirdischer Erdkabel und sonstiger dem Betrieb der Agri-Photovoltaikanlage dienender Leitungen ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zulässig, soweit andere Festsetzungen dieses Bebauungsplans, nachrichtliche Übernahmen sowie technische Anforderungen nicht entgegenstehen.

Bestandsleitungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB i. V. m. Nr. 8 PlanZV]

Textliche Festsetzung Nr. 7: Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Schutzstreifen von Hauptversorgungsleitungen sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie betriebsbedingende Gefahrfeldwirkungen unzulässig, soweit hierdurch Bestand, Betrieb, Unterhaltung oder Erneuerung der Leitungen beeinträchtigt werden können. Querungen, Überfahrten, Annäherungen sowie sonstige Maßnahmen innerhalb der Leitungstrassen oder der zugehörigen Schutzstreifen sind nur zulässig, soweit die fachrechtlichen Anforderungen eingehalten werden und eine Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger erfolgt ist. Die genaue Lage der Leitungen ist vor Durchführung von Erd- und Bauarbeiten durch aktuelle Leitungsauskunfte zu überprüfen. Die Art der jeweiligen Leitung ist in der Planzeichnung bzw. in der Planzeichenerklärung näher bezeichnet.

4. Örtliche Bauvorschriften

[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO]

Textliche Festsetzung 8: Dauerhafte Einfriedungen sind ausschließlich als transparente Zaunanlagen mit einer Höhe von maximal 2,00 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig. Zwischen der Oberkante der Geländeoberfläche und der Unterante der Einfriedung ist ein latter Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der Einfriedung ist der höchste Punkt der Geländeoberfläche, der vor Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme höchst unterhalb des Fußpunktes der jeweiligen Einfriedung vorhanden ist.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Flächen für den Regenhaltung, Festsetzungen zum Boden- und Wasserschutz

[§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 9: Die durch bauliche Anlagen tatsächlich verriegelte Fläche einschließlich der für Fundamente der Kollektorstiche, technische Nebenanlagen, Zufahrten und Wege erforderlichen Flächen darf 5 % der Fläche der sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Agri-PV“ nicht überschreiten.

Bauweise

[§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 10: Stellplätze, Zufahrten und Wege sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen, soweit dadurch eine weitestgehende Versickerung des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der jeweiligen Flächen oder unmittelbar an deren Rand ermöglicht wird. Fachrechtliche Anforderungen, insbesondere des Boden- und Wasserschutzes, bleiben unberührt.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

[§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 11: Erlang bzw. unterhalb der Modulareihen sind Bodenverfalls- und Pflegestreifen zulässig. Diese sind mit standortgerechter, artreicher Gras- und Krautvegetation zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Bodenverfalls- und Pflegestreifen sind so anzulegen und zu pflegen, dass sie der ökologischen Aufwertung, der Minderung von Bodenversauerung innerhalb der jeweiligen Flächen oder unmittelbar an deren Rand ermöglicht wird. Die Bodenverfalls- und Pflegestreifen dürfen die landwirtschaftliche Bewirtschaftbarkeit der zwischen den Modulen verbleibenden Flächen nicht ausschließen. Auf Bodenverfalls- und Pflegestreifen ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig. Ausgenommen sind gentechnisch vorgeschriebene, gentechnisch angepasste Maßnahmen zur Bekämpfung invasiver Arten sowie rechtlich gebotene Maßnahmen zum Schutz vor Schadorganismen.

Sitzwarten

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 SächsSchG]

Textliche Festsetzung Nr. 12: Innerhalb der in der Planzeichnung oder im Maßnahmenplan bestimmten Maßnahmenflächen sind Sitzwarten für Geflügel herzustellen und dauerhaft zu erhalten, soweit dies nach dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erforderlich ist. Lage, Anzahl und Ausrichtung der Sitzwarten bestimmen sich nach dem Maßnahmenplan und den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 13: Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „SO Agri-PV“ sind gründerische Maßnahmen sowie Bodenverfalls- und Pflegestreifen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zulässig. Eine vollständige Umwandlung der zwischen den Modulen verbleibenden landwirtschaftlich bewirtschaftbaren Flächen in ausschließlich extensiv gepflegte Grünflächen ist unzulässig, soweit hierdurch die landwirtschaftliche Hauptnutzung gemäß verdrängt würde.

Bauvorbereitende Maßnahmen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 SächsSchG]

Textliche Festsetzung Nr. 14: Die Baufeldreinemachung sowie sonstige bauvorbereitende Eingriffe in Vegetationsbestände und landwirtschaftlich genutzte Flächen sind außerhalb der Hauptnutzung europäischer Vogelarten durchzuführen. Kann dies nicht eingehalten werden, ist vor Beginn der Maßnahmen eine artenschutzrechtliche Kontrolle und Freigabe der betroffenen Flächen durch eine fachkundige Person durchzuführen. Werden besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten festgestellt, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich bis zur Aufgabe der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auszusetzen oder in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Schutzmaßnahmen festlegen. Während der Bauphase ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Diese hat die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu begleiten und bei artenschutzrechtlich relevanten Konflikten die erforderlichen Schutzmaßnahmen fachlich zu unterstützen.

Maßnahmenliste

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 15: Innerhalb der Maßnahmenflächen sind Nutzungen, bauliche Anlagen, Bodenversiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Lagerflächen, Stellplätze, Wegeführungen sowie sonstige Maßnahmen unzulässig, soweit sie dem festgesetzten Entwicklungszweck oder der dauerhaften Wirksamkeit der jeweiligen Maßnahme entgegenstehen. Zulässig sind Maßnahmen, die der Herstellung, Entwicklung, Pflege, Unterhaltung, Kontrolle oder Sicherung der festgesetzten Maßnahme dienen. Die Maßnahmen sind dauerhaft zu sichern. Abgabe, nicht angesagene oder in ihrer Funktion beeinträchtigende Pflanzungen und Entwicklungsmaßnahmen sind gleichzeitig oder gleichwertig zu ersetzen bzw. wiederherzustellen. Die Pflege hat extensiv und entsprechend dem jeweiligen Entwicklungszweck zu erfolgen. Die Konflikte- und Maßnahmenpläne sind stets zu berücksichtigen.

Saum-, Bühl- oder Extensivstrukturen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 16: Auf den Sondergebietsflächen sind artreiche Saum-, Bühl- oder Extensivstrukturen aus standortgemäßem Saatgut zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Die Pflege hat so zu erfolgen, dass ein dauerhafter Erhalt von artreicher Gras- und Krautbestände ermöglicht wird. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist auf diesen Maßnahmenflächen unzulässig. Ausgenommen sind gesetzlich vorgeschriebene oder behördlich angeordnete Maßnahmen zur Bekämpfung invasiver Arten oder rechtlich gebotene Maßnahmen zum Schutz vor Schadorganismen. Die Konflikte- und Maßnahmenpläne sind stets zu berücksichtigen.

Störwirkungen Bauphase

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 5 SächsSchG]

Textliche Festsetzung Nr. 17: Bauarbeiten mit erheblicher Störwirkung sind so durchzuführen, dass vermeintliche Störungen geschützter Arten, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Aktivitätszeiten, vermieden werden. In Bereichen mit artenschutzrechtlich relevanten Geflügelvorkommen sind bauliche Schutzabstände und Bauzeitbeschränkungen entsprechend den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags einzuhalten. Die konkrete räumliche und zeitliche Abgrenzung ist vor Baubeginn durch die ökologische Baubegleitung zu überprüfen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Monitoring

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 SächsSchG]

Textliche Festsetzung Nr. 18: Zur Überprüfung der Wirksamkeit der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist für die Felderleiche ein fünfjähriges Monitoring durchzuführen. Das Monitoring umfasst insbesondere die fachgerechte Erfassung der Brutnutzung und Habitatnutzung der Agri-Photovoltaikanlage durch die Felderleiche innerhalb des Plangebietes. Die Erfassungen sind durch eine fachlich geeignete Person durchzuführen und jährlich zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zusammenzufassen und der zuständigen Naturschutzbehörde auf Verlangen vorzulegen. Ergibt das Monitoring, dass die angestrebte Wirksamkeit der Maßnahmen nicht erreicht wird, ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Nachsorge- und Schutzmaßnahmen festzulegen.

Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen und sonstigen Gefahren

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 19: Zur Reinigung der Photovoltaikmodule darf ausschließlich Wasser ohne chemische Zusätze verwendet werden. Der Einsatz von Reinigungsmitteln, Tensiden, Lösungsmitteln oder sonstigen wassergefährdenden Zusätzen ist unzulässig.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassungen Kitzscher (T-6661543). Darüber hinaus wird das Plangebiet von einem regionalplanerisch festgelegten Vorranggebiet für die Wasserversorgung überlagert.

Bei Planung, Errichtung, Betrieb und Rückbau der Agri-Photovoltaikanlage sind die Anforderungen des Trinkwasser- und Grundwasserschutzes zu beachten. Stille Einfälle in Boden und Grundwasser sind während der Bau-, Betriebs- und Rückbauphase zu vermeiden. Technische Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Transformatoren, sind mit geeigneten Schutz- und Rückhalteeinrichtungen auszustatten.

Für Trafostationen sind vorzugsweise Treckentransformatoren oder alternativ Transformatoren mit schwer entflammbarer Esterölfüllungsart und geeigneten Auffangsystemen vorzusehen. Die Verwendung von Photovoltaikmodulen auf Cadmium-Tellurid-Basis ist ausgeschlossen. Zur Reinigung der Photovoltaikmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.

Grundwasseressensstellen, Höhenfestpunkte und Brunnenbohrlöcher

Im Plangebiet bzw. dessen näherem Umfeld befinden sich Grundwasseressensstellen und Brunnenbohrlöcher der Lautzter und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LBMV).

Die vorhandenen Grundwasseressensstellen, Brunnenbohrlöcher sowie deren Schutzbereiche sind während der Bauausführung und des späteren Anlagenbetriebs vor Verschmutzungen, Überbauungen und sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Zugänglichkeit der aktiven Messstellen für Kontroll-, Wartungs- und Messzwecke ist dauerhaft sicherzustellen. Soweit Anpassungen oder ein Rückbau einzelner Messstellen erforderlich werden, sind diese rechtzeitig mit der LBMV abzustimmen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich zudem der Höhenfestpunkt HP 4411 93481 des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN). Der Höhenfestpunkt ist dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen oder Lagerungsveränderungen zu schützen. Sofern Maßnahmen im Nahbereich des Festpunktes vorgesehen sind, ist eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen Vermessungsbehörde erforderlich.

Leitungen und Infrastrukturkorridore

Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen näherem Umfeld befinden sich verschiedene Ver- und Entsorgungsanlagen sowie technische Infrastrukturvorrichtungen. Hierzu zählen insbesondere Trinkwasseranlagen, abwasserrechtliche Anlagen, Stromversorgungsanlagen, Telekommunikationsleitungen sowie weitere unterirdische Leitungstrassen. Die Lage der bekannten Leitungen, Anlagen und Infrastrukturkorridore ist bei der weiteren Planung, Bauausführung und beim späteren Anlagenbetrieb zu beachten. Die in der Begründung aufgeführten Hinweise sind im Rahmen der Ausführungsplanung, Bauvorbereitung, Bauausführung sowie des späteren Betriebs zu berücksichtigen.

Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich ihrer Schutzstreifen sind zu beachten. Vor Beginn der Erdarbeiten sind aktuelle Leitungsauskunfte einzuholen. Leitungen und technische Anlagen sind während der Bauausführung vor Beschädigungen zu schützen.

Archäologie und Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologisch relevanten Altsiedlungsgebietes. Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Aufgrund dieser Lage ist im Plangebiet ein archäologischer Befunde und Funde zu rechnen. Erdarbeiten können gemäß § 14 SächsSchG genehmigungspflichtig sein. Vor Beginn größerer Bodeneingriffe im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten sind im von Baumaßnahmen betroffenen Areal archäologische Grabungen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf durchzuführen. Dies betrifft auch einzelne Baugruben und gilt unabhängig von der räumlichen Anordnung der Erschließungsstraßen, Baufelder oder sonstigen Eingriffsbereiche.

Aufretdene Befunde und Funde

Aufretdene Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Mit Bau- oder Erschließungsarbeiten darf erst nach Freigabe durch das Landesamt für Archäologie Sachsen begonnen werden. Der Vorhaben- bzw. Erschließungsgründer kann im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen an den Kosten notwendiger archäologischer Ausgrabungen beteiligt werden (§ 14 Abs. 3 SächsSchG). Für die Regelung des zeitlichen und finanziellen Rahmens archäologischer Maßnahmen wird der Abschluss einer Grabungsvereinbarung mit dem Landesamt für Archäologie Sachsen empfohlen.

Baudenkmale

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Kulturdenkmale im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes. Hierzu zählen insbesondere Kulturdenkmale im Bereich der Bad Lausitzer Straße, des Kirchleigs sowie die Nikolaikirche Kitzscher mit zugehörigen denkmalgeschützten Bestandteilen. Maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmälern können einer denkmalrechtlichrechtlichen Genehmigung bedürfen, wenn das Erscheinungsbild eines Kulturdenkmals wesentlich beeinträchtigt werden kann.

Bergrechtliche und geotechnische Besonderheiten und Baugrund

Das Plangebiet liegt nach den vorliegenden Angaben teilweise im Bereich des Bergwerkseigentums „Kitzscher“ mit der Feldnummer 3248 für den Bodenschatz Braunkohle. Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich drei Erkundungsbohrungen aus dem Jahr 1973 mit einer Tiefe von ca. 150 m. Nach den vorliegenden Angaben weisen diese Bohrungen einen guten Verfestigungszustand auf, von ihnen geht derzeit nur eine geringe Gefährdung aus.

Bei unverfüllten oder nicht abschließend bekannten Bohrungen können in Abhängigkeit von Bohrlochtiefe und geologischen Verhältnissen Einsinkungen im Untergrund sowie daraus resultierende Tagelrücke nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei Erdarbeiten, Gründungsmaßnahmen, Leitungsverlegungen und sonstigen Eingriffen in den Untergrund sind bekannte Bohrungen, bergbauliche Vorprägungen und geotechnische Besonderheiten zu beachten.

Geologischen Untersuchungen, insbesondere Sondierungs-, Erkundungs- oder Baugrundbohrungen sowie sonstige geotechnische Aufschlüsse, sind der zuständigen geologischen Landesbehörde rechtzeitig vor Beginn anzumelden. Die Rahmen solcher Untersuchungen gewonnenen Fach- und Bewertungsdaten sind nach Abschluss der Untersuchungen nach dem gesetzlichen Vorgaben zu übermitteln.

Im Plangebiet stehen nach den vorliegenden fachlichen Hinweisen unter geringmächtigen Bodenschichten sowie nicht ausschließlichen Auffüllungen pleistozäne Geschiebemergel und Lehme sowie holozäne Sande, Kiese und Schuffe Meier. Tälern an. Im Liegenden folgen weitere pleistozäne Tone sowie tertiäre Ablagerungen aus Sanden, Schuffen und Tonen.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen werden orts- und vorhabenbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Bei Änderungen der bauseitigen Vorgaben oder bei Abweichungen der tatsächlich angefertigten geologischen Verhältnisse von den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung ist eine Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erforderlich.

Bei der Herstellung von Verkehrs-, Betriebs-, Wartungs- und Feuerwehrflächen ist das Plangebiet der Freizeitanlagezone I zuzuordnen.

Immissionschutz

Durch das Vorhaben können Lichtimmissionen bzw. Blendwirkungen hervorgerufen werden. Hierzu ist eine Bewertung der möglichen Blendwirkungen auf nahegelegene schutzbedürftige Nutzungen, insbesondere westlich und nördlich gelegene Immissionsorte, vorzulegen. Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung von Blendwirkungen, etwa durch den Einsatz reflektionsmindernder Modultypen oder Antireflexbeschichtungen, sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich möglicher Schallemissionen technischer Anlagen, insbesondere durch Trafostationen und sonstige technische Nebenanlagen, ist eine schalltechnische Bewertung erforderlich. Dies betrifft insbesondere den Bereich westlich des Plangebietes mit dem kommunalen Friedhof Kitzscher und der dahinterliegenden Wohnbebauung.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kitzscher hat am 04.06.2025 mit Beschluss-Nr. 008/25 SR in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Agri-Photovoltaikanlage Kitzscher“ beschlossen.

Stadt Kitzscher, den ____

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister