

## **GEMEINDE WALDHUFEN**

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 01/2022 „PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE – SOLARPARK JÄNKENDORF“**

**ENTWURF i.d.F. vom 07.01.2025**

---

## **TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) in der Fassung vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) i.d.F. vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) i.d.F. vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020 S. 29)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

#### **Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“**

Die als Sondergebiet festgesetzte Fläche wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ festgesetzt. Zulässig sind die Errichtung von Modultischen mit Solarmodulen und die zu deren Betreuung erforderlichen Nebenanlagen einschließlich Batterie-Energiespeichersysteme.

Die Fläche wird entsprechend der Zulässigkeit der Höhe baulicher Anlagen in die Teilflächen „SO1“ bis „SO4“ gegliedert.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO)

#### **1.2.1 Grundflächenzahl**

(§ 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf der Grundlage des § 19 BauNVO als Höchstmaß entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung Teil A bezogen auf die Sondergebietsfläche festgesetzt.

Für Gebäude werden jeweils folgende maximal zulässigen Grundflächen festgesetzt:

- Trafostationen:	jeweils 20 m <sup>2</sup>
- Monitoringcontainer:	15 m <sup>2</sup>
- Batterie-Energiespeichersystem:	50 m <sup>2</sup>

#### **1.2.2 Bestimmung der Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen**

(§ 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 18 BauNVO)

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt bestimmt: Festgesetzt wird die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen gemäß Planeintrag. Bei Gebäuden mit Flachdach, wie Trafostationen, Zentralwechselrichter, Batterie-Energiespeichersystem und Monitoringcontainer, zählt die Oberkante Attika. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels im Höhenbezugssystem DHHN2016.

#### **1.2.3 Bestimmung von Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung**

(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Die festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen darf außerhalb des bestehenden Leitungsrechts von untergeordneten Bauteilen wie Lüftungs- und Blitzschutzanlagen um bis zu 1,0 m überschritten werden.

### **1.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Ausnahmsweise ist das Überspannen der unterirdischen Stromleitung (Mittel- und Niederspannung) mit der Modulbelegungsfläche zulässig, wenn die Zustimmung des für die MS-/NS-Leitung zuständigen Versorgungsträgers vorliegt.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO einschließlich Einfriedungen, die der Sicherung der Anlage dienen, sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind betriebliche Verkehrsflächen und Kabeleinrichtungen.

#### **1.4 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Erforderliche Leitungen für Elektroenergie sind in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

#### **1.5 Zulässigkeit von Nutzungen oder Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

##### **1.5.1 Zulässigkeit bis zum Eintritt bestimmter Umstände** (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Die baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen in den festgesetzten Sondergebieten „Photovoltaik“ sind solange zulässig, bis die Photovoltaiknutzung auf Dauer aufgegeben ist. Bei der dauerhaften Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle baulichen Anlagen, die mit der Photovoltaiknutzung in Verbindung stehen, vollständig zu beseitigen.

Der Rückbau hat so zu erfolgen, dass die vorhandene Vegetationsdecke erhalten bleibt. Eine geschlossene Vegetationsdecke ist herzustellen.

##### **1.5.2 Festsetzung der Folgenutzung** (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB)

Als Folgenutzung wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

## **2 Grünordnerische Festsetzungen**

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

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

### **2.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **2.1.1 Begrenzung der Bodenversiegelung**

Die Befestigung von neu anzulegenden Wegen, Stellflächen und sonstigen Nebenflächen innerhalb der Baugebiete SO1 bis SO4 ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Schotter, wassergebundene Decke) zulässig. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

#### **2.1.2 Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen nach Rückbau der Photovoltaikanlage**

Die Flächen innerhalb der Baugebiete SO1 bis SO4, die nicht durch bauliche Anlagen oder durch Wege voll- bzw. teilversiegelt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahmen in Orientierung am Ausgangszustand zu rekultivieren und wieder in den standörtlichen Zustand zurückzusetzen. Dazu sind eingebrachte Wegebaumaterialien vollständig zu beseitigen. Nach Auflockerung des Bodens/Unterbodens ist eine durchwurzelbare Bodenschicht gemäß § 2 Nr. 5 BBodSchV unter Erfüllung der Anforderungen der §§ 6 und 7 BBodSchV herzustellen. Gegebenenfalls auftretender überschüssiger Boden ist abzufahren und fachgerecht zu entsorgen oder der Wiederverwendung zuzuführen.

Nach Nutzungsaufgabe der Photovoltaikanlage hat der vollständige Rückbau aller baulichen Anlagen so zu erfolgen, dass auf den unversiegelten Flächen die vorhandene Vegetationsdecke erhalten bleibt. Auf versiegelten und verdichteten Flächen (Gebäude, Wege, Stellflächen, Nebenflächen) ist der Boden durch Auflockern des Bodens/Unterbodens und Aufbringen einer durchwurzelbaren Bodenschicht zu rekultivieren. Für die Rekultivierungsschicht sind nur Bodenmaterialien zulässig, die den Anforderungen nach §§ 3, 6 und 7 BBodSchV für eine landwirtschaftliche Nutzung entsprechen.

#### **2.1.3 Entwicklung einer geschlossenen, erosionsstabilen Vegetationsdecke (V2)**

Innerhalb der Baugebiete SO1 bis SO4 ist auf den Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen oder durch Wege voll- bzw. teilversiegelt werden, durch die Entwicklung einer extensiven ausdauernden Gras- und Krautflur eine geschlossene, erosionsstabile Vegetationsdecke herzustellen und für die Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage zu erhalten. Dazu ist im zeitigen Frühjahr (bis März) der Boden aufzulockern und eine Saatgutmischung (Typ Grundmischung) entsprechend den Maßgaben eines zertifizierten Regio-Saatguts einzubringen. Gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG dürfen in der freien Natur ausschließlich Saatgut des Ursprungsgebietes „Ostdeutsches Tiefland (4)“, (Produktionsraum 2 (NO) „Nordostdeutsches Tiefland“) verwendet werden. In Bereichen ohne durchwurzelbare Bodenschicht ist eine durchwurzelbare Bodenschicht gemäß § 2 Nr. 5 BBodSchV unter Erfüllung der Anforderungen der §§ 6 und 7 BBodSchV herzustellen.

Die Herstellung bzw. Erhaltung der weitgehend geschlossenen, erosionsstabilen Vegetationsdecke ist durch ein Monitoring regelmäßig auf Erfolg zu kontrollieren und zu dokumentieren sowie ggf. weitere Maßnahmen umzusetzen.

Die Flächen unter den PV-Modulen sind extensiv mittels ein- bis zweimaliger Mahd pro Jahr außerhalb der Fortpflanzungszeit von Offenlandbrütern (im Herbst ab September und/oder im zeitigen Frühjahr) zu bewirtschaften. In den ersten 3 Jahren ist zur Aushagerung das Mahdgut zu entfernen und anschließend ggf. durch Mulchmahd zu pflegen. Bei Verschattungsgefahr der Module ist die Mahd ausnahmsweise außerhalb dieser Zeiten im Bereich vor den Modulen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig. Alternativ ist eine extensive Weidewirtschaft mit Schafen (maximal 0,2 – 1 GV/ha) zulässig. Pflanzenschutzmittel (Herbizide, Insektizide) und Düngemittel dürfen nicht aufgebracht werden.

#### **2.1.4 Gewährleistung der Untergrünung der Solarflächen**

Zwischen den Modulreihen ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuordnen, wobei mit den Modulzwischenräumen in Abhängigkeit von der Anlagenhöhe ein besonderer Streifen von 2,50 m (gemessen 13:00 Uhr zwischen dem 01.05. und dem 15.08.) einzuhalten ist.

Mit der Unterkante der Modultische ist eine lichte Höhe von 0,80 m als senkrecht gemessenes Mindestmaß in Meter über der natürlichen Geländeoberfläche einzuhalten.

#### **2.1.5 Gewährleistung der Durchlässigkeit der Zaunanlage für Kleintiere**

Freihaltung eines Abstandes der Zäune von mindestens 20 cm von der unteren Zaunkante zum Erdboden oder Einhaltung einer ausreichenden Maschenweite im bodennahen Bereich. Im Falle von Beweidung sind Weidezäune mit Untergrabschutz sowie mit Durchlässen (20 x 20 cm) je 30 m Zaunlänge für Kleintiere in wolfsicherer Ausführung herzustellen. Alternativ kann ein separater Weidezäun innerhalb des Zauns gesetzt werden, welcher gemäß der Sächsischen Wolfsmanagementverordnung zur Vermeidung von Nutztierschäden durch den Wolf geeignet ist. Durchgängige Zaunsockel sowie der Einsatz von Stacheldraht und anderen scharfkantigem Metallspitzenband im bodennahen Bereich sind unzulässig.

#### **2.1.6 Transformatoren (Grundwasserschutz)**

Transformatoren sind in Auffangwannen aufzustellen, die den Anforderungen der Sächsischen Anlagenverordnung (SächsVAwS) entsprechen.

#### **2.1.7 M1 – Entwicklung von extensiven Blühstreifen**

Die in der Planzeichnung als Maßnahmeflächen M1 gekennzeichneten Flächen sind zu extensiven Blühstreifen aus einjährigen und zweijährigen Wild- und Kulturpflanzen sowie langlebigen Wildkräutern zu entwickeln.

Auf den genannten Flächen ist dazu im zeitigen Frühjahr (bis März) der Boden aufzulockern und eine gebietsheimische und standortgetreue Saatgutmischung (Typ Wildäsungsmischung) entsprechend den Maßgaben eines zertifizierten Regio-Saatguts einzubringen. Alternativ kann die Entwicklung zum Zielbiotop über eine Selbstbegrünung oder Mahdgutübertragung erfolgen. Die Blühflächen sind auf Dauer der Nutzung der Photovoltaik-Anlage zu erhalten. Dazu sind die Blühflächen je nach Erfordernis zur Erreichung des Zielzustandes bei Bedarf extensiv mittels ein- bis zweimaliger Staffelmahd pro Jahr außerhalb der Fortpflanzungszeit von Offenlandbrütern (im Herbst ab September und/oder im zeitigen Frühjahr) zu bewirtschaften. Auf den Flächen sind jährlich rotierende Brachestreifen zu belassen. Das Mahdgut ist mindestens einen Tag auf der Fläche zu belassen. In den ersten 3 Jahren ist zur Aushagerung das Mahdgut zu entfernen und anschließend ggf. durch Mulchmahd zu pflegen. Falls erforderlich ist der Gehölzaufwuchs turnusmäßig aller 3 Jahre außerhalb der Brutzeit zu entfernen.

Pflanzenschutzmittel (Herbizide, Insektizide) und Düngemittel dürfen nicht aufgebracht werden. Innerhalb der Maßnahmeflächen befindliche Gehölzreihen und Feldhecken sind zu erhalten und zu untersäen. Eine Einzäunung der Maßnahmeflächen M1 ist unzulässig.

Innerhalb der Maßnahmenfläche ist die Überfahrt zur Hochspannungsfreileitung durch den Versorgungsträger im Unterhaltungs-, Wartungs- und Havariefall zulässig.

### **2.1.8 M2 - Entwicklung von extensiv genutztem Grünland**

Innerhalb der Maßnahmenfläche M2 ist eine extensive ausdauernde Gras- und Krautflur herzustellen und für die Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage zu erhalten. Dies hat durch die Ansaat von gebietsheimischem und standortgetreuem Saatgut (Typ Grundmischung bzw. Saatgutmischung für Photovoltaikanlagen) entsprechend den Maßgaben eines zertifizierten Regio-Saatguts zu erfolgen. Gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG dürfen in der freien Natur ausschließlich Saatgut des Ursprungsgebietes „Ostdeutsches Tiefland (4)“, (Produktionsraum 2 (NO) „Nordostdeutsches Tiefland“) verwendet werden. In Bereichen ohne durchwurzelbare Bodenschicht ist eine durchwurzelbare Bodenschicht gemäß § 2 Nr. 5 BBodSchV unter Erfüllung der Anforderungen der §§ 6 und 7 BBodSchV herzustellen. Alternativ kann die Entwicklung zum Zielbiotop über eine Selbstbegrünung oder Mahdgutübertragung erfolgen.

Die Flächen sind extensiv mittels ein- bis zweimaliger Staffelmahd pro Jahr außerhalb der Fortpflanzungszeit von Offenlandbrütern (im Herbst ab September und/oder im zeitigen Frühjahr) zu bewirtschaften. Das Mahdgut ist mindestens einen Tag auf der Fläche zu belassen. Auf den Flächen sind an geeigneter Stelle jährlich rotierende Brachestreifen zu belassen. In den ersten 3 Jahren ist zur Aushagerung das Mahdgut zu entfernen und anschließend ggf. durch Mulchmahd zu pflegen.

Pflanzenschutzmittel (Herbizide, Insektizide) und Düngemittel dürfen nicht aufgebracht werden.

### **2.1.9 M3 – Freihaltung von Wildwanderkorridoren und Wildäsungsflächen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenflächen M3 sind als Wildwanderkorridore und Wildäsungsflächen freizuhalten, zu entwickeln und für die Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage zu erhalten. Dazu ist die Fläche mit standortgetreuem und gebietsheimischem Saatgut (Typ Wildäsungsmischung) einzusäen. Alternativ kann die Entwicklung zum Zielbiotop über eine Selbstbegrünung oder Mahdgutübertragung erfolgen. Die Äsungsflächen sind für die Betriebsdauer der Photovoltaiknutzung im Bedarfsfall zu erhalten und zu pflegen. Dazu sind die Flächen je nach Erfordernis zur Erreichung des Zielzustandes durch Staffelmahd außerhalb der Fortpflanzungszeit von Offenlandbrütern (im Herbst ab September und/oder im zeitigen Frühjahr) ein- bis zweimal jährlich zu pflegen. Auf den Flächen sind jährlich rotierende Brachestreifen zu belassen. Das Mahdgut ist mindestens einen Tag auf der Fläche zu belassen. In den ersten 3 Jahren ist zur Aushagerung das Mahdgut zu entfernen und anschließend ggf. durch Mulchmahd zu pflegen. Falls erforderlich ist der Gehölzaufwuchs turnusmäßig aller 3 Jahre außerhalb der Brutzeit zu entfernen. Auf den Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist vollständig zu verzichten. Eine Einzäunung der Maßnahmenflächen M3 ist unzulässig.

Innerhalb der Maßnahmenfläche ist die Überfahrt zur Hochspannungsfreileitung durch den Versorgungsträger im Unterhaltungs-, Wartungs- und Havariefall zulässig.

### **2.1.10 Bauzeitenregel (V1)**

Die Errichtung der baulichen Anlagen ist nur in der Zeit zwischen 15. September und 31. März zulässig.

## **2.2 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch die Nachpflanzung einer standortgerechten heimischen Art in der folgenden Pflanzperiode am gleichen Standort gleichwertig zu ersetzen.

### **3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

#### **3.1 Solarmodule**

Es sind Solarmodule mit antireflexiver Oberflächenbeschichtung sowie reflexionsarme Modulrahmen zu verwenden.

#### **3.2 Dächer**

Eindachungen sind mit matten, nicht reflektierenden, nichtglänzenden Materialien bzw. mit lichtdurchlässigen Materialien vorzunehmen.

#### **3.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

Im Leitungsbereich der Hochspannungsleitung sind Einfriedungen nur in kunststoffummantelter Ausführung zulässig.

### **4 Hinweise ohne Normcharakter**

#### **4.1 Waldabstand**

Die als Sonstiges Sondergebiet festgesetzte Fläche grenzt im Norden teilweise an Waldflächen an. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude sowie bauliche Anlagen mit Feuerstätten einen Mindestabstand von 30 Metern zu Wäldern einhalten. Bei den geplanten Modultischen mit Solarmodulen handelt es sich nicht um Gebäude bzw. bauliche Anlagen mit Feuerstätten. Aus Gründen des Brandschutzes wird auf die Einhaltung einer 30 m breiten Pufferzone entlang der Waldbestockung hingewiesen.

#### **4.2 Versorgungsanlagen**

Bei der Errichtung von Bauwerken, Verlegung unterirdischer Kabeltrassen, Einordnung von Zufahrten und Gehölzanpflanzungen sind auf die erforderlichen Schutzstreifen und Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Vorhandene Leitungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

##### Elektro-Mittel- und Niederspannungsleitung

Im östlichen Teil des Plangebietes verläuft parallel zur S 122 eine Niederspannungsleitung. Zudem quert im Nordosten eine Mittelspannungsleitung das Plangebiet.

##### 110-kV-Freileitung Horka – Miltitz (Hochspannungsleitung)

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine 110-kV-Leitungsanlage der SachsenEnergie AG, betriebsgeführt durch die SachsenNetze HS.HD GmbH. Im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung sollte keine Bebauung vorgesehen werden. Grundsätzlich gilt, dass Baumaßnahmen und Leitungsverlegungen bis zu einem Abstand von 10 m von den Außenkanten der Fundamente/Eckstiele der Leitungsmaste nicht zulässig sind.

Für alle Baumaßnahmen ist eine gesonderte Standortzustimmung bei der SachsenNetze HS.HD GmbH einzuholen. Im Bereich der 110-kV-Freileitungen, insbesondere im unmittelbaren Standortbereich der Hochspannungsmaste (Abstand bis 10 m von den Außenkanten der Fundamente/Eckstiele) ist eine Geländeänderung nicht zulässig.

Zusätzlich ist mittig entlang der Trassenachsen der 110-kV-Freileitungen ein Bereich von 22 m Breite sowie für die Masten ein Arbeitsraum von 25 m ab Mastmitte nach allen Seiten von Bebauung freizuhalten.

Außerhalb der benannten Freihaltebereiche ist unter Berücksichtigung der derzeitigen Geländeprofilhöhen und den Abstandsforderungen gemäß einschlägigen Normen und Richtlinien die

Errichtung von nicht begehbaren Solaranlagen mit 3 m Anlagenhöhe grundsätzlich möglich. Außerhalb der Schutzstreifenbereiche bestehen keine Einschränkungen.

#### **4.3 Grundwasserschutz/Gewässerschutz und Gewässerrandstreifen**

Die Allgemeinen Schutzvorschriften gemäß § 5 WHG für Oberflächenwasser und Grundwasser sind zu beachten.

Um die Grundwasserneubildung nicht wesentlich zu minimieren, ist die Flächenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone am Standort zu versickern.

Tiefbauarbeiten, die planungsseitig das Grundwasser anschneiden, sind spätestens einen Monat vorher der Unteren Wasserbehörde des LRA Görlitz anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 WHG i. V. m. § 41 Abs. 1 SächsWG). Bei einem unvorhergesehenen Grundwasseranschnitt sind die Erschließungsarbeiten einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist umgehend zu unterrichten (§ 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 41 Abs. 2 SächsWG).

Das Einrammen der Stützpfähle zur Aufständigung der Anlagen bis in die wassergesättigte Bodenzone ist zu vermeiden. Auf die Regelungen von § 48 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen.

Zum Schutz des Grundwassers sind für Baumaßnahmen und Wartungsarbeiten (einschließlich periodischer Reinigung der Modulflächen) ausschließlich Baustoffe, Einbaumaterialien, Reinigungslösungen usw. zu verwenden, die keine wassergefährdenden Stoffe enthalten. Bei den Arbeiten ist die den Umständen entsprechende Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften zu verhindern. Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers herbeiführen könnten (z. B. Betriebsstoffe der zum Einsatz kommenden Baumaschinen), sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Baumaschinen sind auf den versiegelten Flächen (Baustelleneinrichtungsfläche) abzustellen, um Tropfverluste von Treibstoff und Ölen in den Boden zu vermeiden. Auf die Gefährdungshaftung gemäß § 89 Abs. 1 WHG sowie die Regelungen zur Sanierung von Gewässerschäden gemäß § 90 WHG wird hingewiesen.

Grundwassermessstellen, die im Planungsgebiet angetroffen werden, sind vor jeder Beeinträchtigung zu schützen.

#### **4.4 Bodenschutz / Altlasten / Abfall**

Der Flächennutzungsplan für das Teilgebiet der Gemeinde Waldhufen stellt im Norden des Plangebietes eine Altablagerung als nachrichtliche Übernahme dar. Nach Auswertung amtlicher Kartenbestände konnten jedoch keine Altlastenbestände identifiziert werden.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird.

Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten, Frost- und Tauperioden durchzuführen. Vor Beginn der Bauarbeiten zur Errichtung der Wege, Stellflächen und der notwendigen Gebäude ist auf den in Anspruch zu nehmenden Flächen vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschieben, zwischenzulagern und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.



Anfallendes unbelastetes Bodenmaterial ist, soweit technisch möglich, im Rahmen des Bauvorhabens wieder einzubauen bzw. unter Beachtung von § 7 KrWG einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.

Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend § 3 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Zur Zulässigkeit und Durchführung der Entsorgung von Abfällen sind Nachweise unter Beachtung des § 52 KrWG und § 3 ff NachwV zu führen.

#### **4.5 Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht**

Für die Durchführung von Bodenaufschlüssen besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Es besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG nach § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG), zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Die jeweiligen Fristen sind einzuhalten.

#### **4.6 Denkmalschutz / Archäologie**

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (bronzezeitliche Siedlungsspuren, jungbronzezeitlicher Bergbau/Verhüttung, Siedlung/Gräber unbekannter Zeitstellung und spätmittelalterliche Siedlungsformen [D-64830-06]), die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im Bereich des archäologischen Denkmals D-64830-06 eventuelle archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Auf die denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht für Bodeneingriffe gemäß § 14 SächsDSchG und die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

#### **4.7 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken**

Hingewiesen wird auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit Bautätigkeiten beauftragten Firmen nach § 6 und § 27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG).

Im Rahmen des Verfahrens der „Ländliche Neuordnung Jänkendorf“ bereits errichtete Vermessungs- und Grenzzeichen sind zu sichern und zu erhalten, eine Beschädigung oder Entfernung ist zu vermeiden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist bezüglich der Lage der Vermessungs- und Grenzzeichen (Grenzsteine/Grenzmarken) die Abstimmung / Klärung mit der Flurbereinigungsbehörde erforderlich.

#### **4.8 Hinweis zu geologischen Erkundungsbohrungen**

An der südlichen Grenze des Plangebietes fanden zwischen 1971 und 1972 zahlreiche Erkundungsbohrungen (Teufe zwischen 54 und 291 m) durch die SDAG Wismut statt. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des guten Verwahrungszustandes, nur eine geringe Gefährdung von diesen Bohrungen ausgeht.

Bei unverfüllten Bohrungen kann es jedoch in Abhängigkeit von Bohrlochtiefe und Geologie durch Einsackungen im Untergrund zu Tagebrüchen kommen.

#### **4.9 Straßenrecht Staatsstraße S 122**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Osten an die Staatsstraße S 122 an. Entlang der Staatsstraße S 122 sind die Vorschriften des § 24 SächsStrG bezüglich des Anbaus für Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Staatsstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, zu beachten.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Staatsstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Darüber hinaus sind folgende Vorgaben an der S 122 zu beachten:

- Das Verbot für Werbeanlagen gem. § 24 Abs. 7 SächsStrG in der Anbauverbotszone bleibt auch dann bestehen, wenn der Bebauungsplan die Anforderungen des § 24 Abs. 8 SächsStrG erfüllt.
- Werbeanlagen in der Anbaubeschränkungszone fallen in den Geltungsbereich des § 24 Abs. 2 SächsStrG.
- Auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Entscheidung der Straßenbaubehörde gem. § 24 Abs. 9 SächsStrG zur Errichtung von Werbeanlagen in der Anbauverbotszone erforderlich.
- Mögliche bauliche Veränderungen im Einmündungsbereich des Feldweges zur S 122 sind mit der unteren Straßenverkehrsbehörde und dem Straßenbauasträger abzustimmen.

#### **4.10 Kampfmittel**

Das Plangebiet befindet sich im ehemaligen Kampfgebiet und ist somit Schwerpunkt der vermutlich munitionsverseuchten Geländeteile. Werden bei Erdarbeiten Kampfmitteln und Munition aufgefunden oder besteht der Verdacht darauf, ist die Fundstelle abzusichern und unverzüglich die Ortspolizeibehörde bzw. das zuständige Polizeirevier zu informieren. Die Arbeiten müssen bis zur Klärung der Sachlage eingestellt werden. Eine vorsorgliche Bodenuntersuchung durch eine fachkundige Firma wird empfohlen.

#### **4.11 Flurbereinigungsverfahren „Ländliche Neuordnung Jänkendorf“**

Das Plangebiet befindet sich im Verfahrensgebiet des Flurbereinigungsverfahrens „Ländliche Neuordnung Jänkendorf“ (Verfahrenskennzahl VKZ 260051). Der im südlichen Teil des Plangebietes verlaufende Weg sowie die entlang dieses Weges angelegte Heckenpflanzung (gestufte Feldgehölzhecke) sind Maßnahmen des Planes über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen (Plan nach § 41 FlurbG).

Im noch zu erstellenden Flurbereinigungsplan soll dieser Weg (Wegebaumaßnahme „Guthelfsweg“, MKZ 116-13) als öffentlicher Feld- und Waldweg gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 a) SächsStrG ausgewiesen werden. Die Benutzung des Weges darf nur mit der entsprechend der Bauweise des Weges zulässigen Belastung erfolgen. Schäden sind zu vermeiden. Bei Beeinträchtigungen des Weges ist der ursprüngliche Zustand des Weges wieder herzustellen.

Die Pflanzung entlang des Guthelfsweges, MKZ 516-04 dient als Ausgleichsmaßnahme für die mit dem Plan nach § 41 FlurbG erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Beide Maßnahmen unterliegen den flurbereinigungsrechtlichen Regelungen.

Auf die Veränderungssperre nach § 34 FlurbG wird hingewiesen.

#### **4.12 Hinweise zu externen Maßnahmen im Gemeindegebiet Waldhufen**

Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen werden gemäß § 1a Abs. 3 BauGB vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf folgenden Flächen getroffen:

Anlage von 10 Feldlerchenfenstern auf externen Flächen

Zur Sicherung der dauerhaften ökologischen Funktion sind mit der artspezifischen Ausgleichsmaßnahme A 1CEF 10 Feldlerchenfenster auf externen Flächen der Jänkendorfer Agrar GmbH jährlich rotierend anzulegen.