

Amtsblatt der Stadt Elsterberg

Mittwoch, 24.04.2024 / Ausgabe 18 / Jahrgang 1

Inhaltsverzeichnis

Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Photovoltaikanlage Noßwitz 1“	Seite 2
Allgemeine Ziele und Zwecke	Seite 3
Anlage 1 Geltungsbereich	Seite 13
Anlage 2 Gegenüberstellung neuer und alter Geltungsbereich	Seite 14
Plakat B-Plan Nr. 1	Seite 15
Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Photovoltaikanlage Noßwitz 2“	Seite 16
Allgemeine Ziele und Zwecke	Seite 17
Anlage 1 Geltungsbereich	Seite 27
Plakat B-Plan Nr. 2	Seite 28
<hr/>	
Impressum	Seite 29

Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Photovoltaikanlage Noßwitz 1“

Der Stadtrat der Stadt Elsterberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.10.2023 mit Beschluss 404 (8/2023) den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Photovoltaikanlage Noßwitz 1“ gefasst.

Der Vorentwurf in der Fassung vom 16.04.2024 wurde dem Stadtrat in der öffentlichen Sitzung am 24.04.2024 als Mitteilung vorgelegt.

Der Vorentwurf inklusive aller Bestandteile ist für die Dauer von mindestens einem Monat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen.

Hiermit wird öffentlich bekannt gemacht, dass der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Photovoltaikanlage Noßwitz 1“ bestehend aus:

Plakat mit Planzeichnung, Vorhaben- und Erschließungsplan mit Text „Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung“ in der Planfassung vom 16.04.2022

im Zimmer 9 der Stadtverwaltung Elsterberg, Marktplatz 1, 07985, Elsterberg,

vom 29.04.2024 bis einschließlich 31.05.2024 während der Dienstzeiten:

Montag: 09.00 bis 12.00 Uhr

Dienstag: 09.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.30 Uhr

Donnerstag: 09.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr

Freitag: 09.00 bis 12.00 Uhr

zur allgemeinen Einsichtnahme ausliegt.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die Planunterlagen sind gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB im oben genannten Zeitraum im Internet unter www.elsterberg.de sowie im Landesportal Sachsen unter www.bauleitplanung.sachsen.de einsehbar.

Darüber hinaus veranstaltet die Vorhabenträgerin eine Präsentation im Rahmen einer

Infoveranstaltung und lädt die interessierte Bürgerschaft am **27. Mai 2024 im Zeitraum von 17.00 bis 21.00 Uhr** in den **Gasthof Noßwitz** ein, um die Planungen und Entwürfe zu diskutieren und sich mit den Planbeteiligten auszutauschen.

Während der öffentlichen Auslegung kann jedermann Einsicht nehmen und Auskünfte erhalten.

Bedenken und Anregungen können schriftlich oder zur Niederschrift im Rathaus der Stadt Elsterberg, Zimmer 9, Marktplatz 1, 07985 Elsterberg oder über das Landesportal während der Auslegungsfrist abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben. Über die eingegangenen Stellungnahmen entscheidet der Stadtrat.

Ein Antrag im Sinne von § 47 Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Elsterberg, 23.04.2024

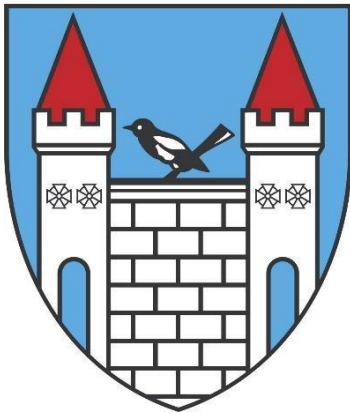
Axel Markert

Bürgermeister der Stadt Elsterberg

ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Photovoltaikanlage
Noßwitz 1“

Flurstück: Gemarkung 6970, Flurstück 173 (teilweise)
Flächengröße: 37.246 m²



1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Noßwitz der Stadt Elsterberg im Vogtlandkreis. Der Geltungsbereich ist nach Eingang von Bedenken von Trägern der öffentlichen Belange reduziert worden. Der geänderte Geltungsbereich wird parallel zum Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Somit verändert sich die Größe des Plangebiets von ca. 64.750 m² auf ca. 37.246 m². Der Wald im Westen des Flurstückes 173 wird aus dem Geltungsbereich entfernt. Das Plangebiet wird nun begrenzt

- im Norden durch eine Waldfläche, Flurstück 161/1 und eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, Flurstück 152,
- im Osten durch einen nicht asphaltierten Weg, Flurstück 269/1, der sich als Fortsetzung der Moschwitzer Straße darstellt,
- im Süden durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen, Flurstücke 174 und 176, wobei ein Teilstück von 176 eine Waldfläche darstellt
- und im Westen durch die Waldfläche des Flurstückes 173.

Der Geltungsbereich stellt sich als Ackerfläche (landwirtschaftliche Nutzung) dar.

2. Bebauungsplanverfahren

Auf Antrag vom 12.09.2023 der Vorhabenträgerin, der *fmb-solar GmbH & Co. KG*, erfolgte der Beschluss zur Aufstellung sowie der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Photovoltaikanlage Noßwitz 1“ am 18.10.2023 im Stadtrat der Stadt Elsterberg. Die Bekanntmachungsverfügung wurde am 19.10.2023 durch den Bürgermeister, Herrn Markert gezeichnet und erfolgte am 07.11.2023 im Amtsblatt, welches Teil der „Elsterberger Nachrichten“ ist.

Das begonnene Vollverfahren besteht aus einem Vorhaben- und Erschließungsplan, einer Planzeichnung, einer Planbegründung und einem Durchführungsvertrag und wird als Satzung vom Stadtrat der Stadt Elsterberg beschlossen. Daneben bildet die Planungsvereinbarung zwischen der Stadt Elsterberg und dem Vorhabenträger die notwendige Grundlage für die Umsetzung des Verfahrens.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Ämter sowie der Träger der öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Planinhalte weiter ausgelotet und konkretisiert. Die Beteiligung fand vom 08.01.2024 bis einschließlich zum 06.02.2024 statt. Es sind 28 Stellungnahmen eingegangen. Zwei Stellungnahmen sind verfristet eingegangen. Der Stadtrat der Stadt Elsterberg entscheidet über den Umgang und die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Beschluss zur öffentlichen Auslegung.

Die wesentlichen Änderungen aus der genannten Beteiligung sind die Reduzierung des Geltungsbereiches mit dem Zweck die Waldfläche nicht zu überplanen sowie die Umstellung hin zu einer „Agri-PV-Anlage“ nach *DIN SPEC 91434* und der damit verbundenen Doppelnutzung der Fläche und die Vermeidung von Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche. Die eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen werden zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mitausgelegt.

Das vorliegende Plakat wird im Rathaus der Stadt Elsterberg sowie im Internet auf der Seite <https://www.buergerbeteiligung.sachsen.de/> mit sämtlichen Dokumenten der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die Eingabe von Stellungnahmen ist bis zum bekanntgemachten Datum auch

online (stadtverwaltung@elsterberg.de) sowie schriftlich in der Stadtverwaltung Elsterberg, Zimmer 9, Marktplatz 1, 07985 Elsterberg möglich.

Zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Ämter, Behörden und weiterer Träger der öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB werden der Umweltbericht, die dazugehörigen Gutachten und die Eingriffsregelung mit Kompensationsmaßnahmen sowie die Entwürfe eines Bebauungsplanes, eines Vorhaben- und Erschließungsplanes und einer Begründung dargestellt. Zusätzlich werden die genannte Reduzierung des Geltungsbereiches sowie die tabellarischen Abwägungsdokumente aus den Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat beschlossen. Die öffentliche Auslegung findet voraussichtlich im September 2024 statt. Nach der öffentlichen Auslegung schließt der Vorhabenträger mit der Stadt Elsterberg einen Durchführungsvertrag ab, der als Anlage Teil des Satzungsbeschlusses sein wird.

3. Bestandsituation

a. Allgemein

Das Plangebiet befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche befindet sich in einem nach EU-Recht benachteiligtem Gebiet.

Die Erschließung ist durch einen unbefestigten Feldweg an der östlichen Plangebietsgrenze gesichert. Es liegt kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan vor. Die Fläche ist keine Verdachtsfläche für Altlasten.

Topografisch variiert das Plangebiet zwischen 389,8 Meter über Normalnull (m ü NN) am südöstlichen Eckpunkt des Flurstückes und 379,6 m ü NN am südwestlichen Eckpunkt. Nach Norden hin, entlang des Feldweges erstreckt sich ein ebener Teil mit Messung zwischen 389,3 m ü NN und 388,18 m ü NN. Am nordwestlichen Eckpunkt des Plangebietes wurden 380,7 m ü NN gemessen. Somit ergeben sich Höhenunterschiede von ungefähr 10 m von Osten nach Westen hin.

Das Umfeld des Bebauungsplanes stellt sich in nördlicher sowie südlicher Richtung als landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen dar. Östlich des Plangebietes verläuft ein unbefestigter Feldweg. Östlich des Feldweges schließen sich weitere Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung an. Im Osten, entlang der Plangebietsgrenze, befindet sich ein Wald, welcher sich in den aktuellen Regionalplänen als eine Fläche zum „Arten- und Biotopschutz“ darstellt. Im weiteren Umfeld ist lediglich im Norden des Plangebietes ein freistehendes Haus mit der Adresse „Noßwitz 33“ zu finden. Durch die topographische Höhenlage des Hauses sowie die Modulausrichtung in südlicher Richtung können Blendwirkungen zum Haus sowie zum Feldweg ausgeschlossen werden.

b. Regional- und Landesplanung

Die Bewertung von Planungen von Photovoltaikanlagen auf Freiflächen berücksichtigt maßgeblich die Vorgaben der Regionalplanung. Im Plangebiet liegen folgende zu berücksichtigende Planwerke vor: Regionalplan „Südwestsachsen“ (RPI SWS, Rechtskraft 06.10.2011), Regionalplan Region Chemnitz (RPI-S RC, in Aufstellung, letzter Beschluss 29.08.2023) sowie der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP, 2013). Die erhaltenen Bedenken aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung, bezogen sich u.a. auf die Zersiedelung der Landschaft, die Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen und dem Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie von Gebieten mit hoher ökologischer oder landschaftsästhetischer Bedeutung. Insbesondere wurde die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage als konfliktbehaftet hervorgehoben, da sie gegen zentrale Ziele der Raumplanung und des Naturschutzes zu verstoßen schien.

Nach Abschluss der frühzeitigen Behörden- und Ämterbeteiligung wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet, der Lösungsansätze bietet, die im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Raumplanung sowie der Förderung erneuerbarer Energien stehen, wie sie im Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG 2023) definiert sind. Demnach werden die Errichtungen und der Betrieb von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien gemäß §2 EEG als im überragenden öffentlichen Interesse und als dienlich für die öffentliche Sicherheit angesehen. Die vorgeschlagene Umstellung auf Agri-PV-Anlagen gemäß der DIN SPEC 91434 adressiert die Zersiedelung der Landschaft und die Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen, indem sie eine doppelte Nutzung ermöglicht: die Produktion von erneuerbarer Energie bei gleichzeitiger Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung.

Durch die Konzentration auf landwirtschaftlich genutzte Flächen für die Errichtung der Agri-PV-Anlage und die Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf das spezifische Baufenster der Anlage wird eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Arten- und Naturschutzes, der Land- und Forstwirtschaft sowie des Boden- und Erosionsschutzes erreicht. Besonders die Berücksichtigung von Vorranggebieten für den Arten- und Biotopschutz im Planungsprozess unterstreicht das Bemühen, einen verantwortungsvollen Umgang mit sensiblen Naturräumen zu gewährleisten. Die Planung sieht vor, dass durch die spezifische Ausrichtung und Konzeption der Agri-PV-Anlagen die landwirtschaftliche Produktion nicht nur ungestört weitergeführt, sondern durch den zusätzlichen Schutz vor Witterungseinflüssen potenziell sogar gestärkt wird.

Die Neubewertung und der vorgeschlagene Planungsansatz spiegeln somit ein ausgewogenes Verständnis der verschiedenen regionalplanerischen Anforderungen wider. Sie zeigen einen Weg auf, wie durch innovative Lösungen und unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, der Landwirtschaft sowie der öffentlichen Sicherheit eine nachhaltige Energieerzeugung realisiert werden kann. Die dauerhafte Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung, gepaart mit der Förderung erneuerbarer Energien durch Agri-PV-Anlagen, verkörpert einen zukunftsweisenden Ansatz, der die Rückbaubarkeit der Anlagen und ihre Integration in die bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen sicherstellt, ohne die regionalplanerischen Ziele zu kompromittieren.

4. Planentwürfe

Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde ein Bebauungsplanentwurf sowie ein Entwurf für einen Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt. Die Karten auf der linken Seite dienen als erste Entwürfe für die Beteiligung.

a. Bebauungsplanentwurf

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 173 (anteilig) mit einer Größe von 37.246 m².

Als Abstand zur baulichen Sondernutzungsfläche „SO Solarpark (Sonstige)“ nach § 11

Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung für Erneuerbare Energien und Landwirtschaft für die Nutzung mit einer Photovoltaik-Freiflächenanlage sowie einem Dauerweidegrünland, entsteht ein Band als Grün- und Anpflanzzone.

b. Textliche Festsetzungen

Die Bauplanerischen textlichen Festsetzungen bestimmen die möglichen zulässigen Vorhaben und richten sich nach § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zulässigkeit von Vorhaben in Übereinstimmung mit dem Durchführungsvertrag

Nach § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB schließt die Vorhabenträgerin einen Durchführungsvertrag mit der Stadt Elsterberg. In dem Vertragswerk verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zu einer Ausführungsfrist, zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen sowie

deren zeitliche Erfüllungspflicht. Im Rahmen der im Folgenden im Entwurf befindlichen festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichten wird. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Der Durchführungsvertrag wird nach Abschluss der öffentlichen Auslegung und wenn keine wesentlichen Planänderungen zu einer erneuten öffentlichen Auslegung führen, zwischen der Stadt Elsterberg und der Vorhabenträgerin geschlossen. Weitere vertragliche Regelungen sind die Durchführungsfristen der Kompensationsmaßnahmen sowie die Rückbaufähigkeit nach Ende der Betriebslaufzeit der Photovoltaikanlage.

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien, Photovoltaik-Freiflächenanlage und Landwirtschaft“ (SO PV+LW) festgesetzt, welches vorwiegend der Unterbringung von Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sowie zur Nutzung von landwirtschaftlichen Tätigkeiten gemäß DIN SPEC 91434 (Agri-PV-Anlage) dient. Somit ist innerhalb des Sondergebietes die zeit- und flächengleiche Doppelnutzung mit Landwirtschaft und Gewinnung von solarer Strahlungsenergie zulässig.

1.2

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien, Photovoltaik-Freiflächenanlage und Landwirtschaft“ sind zulässig:

- Photovoltaikmodule
- Photovoltaikgestelle (Unterkonstruktion)
- Wechselrichter, Transformatoren, Speicher
- Betriebswege, Zufahrten, Einfriedungen mit mindestens 20 cm Abstand zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante sowie sonstigen für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendige Nebenanlagen
- Verlegung von Versorgungsleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16- 21a BauNVO)

2.1

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beschreibt den Flächenanteil, welcher durch Photovoltaikmodule überdeckt ist und beträgt maximal 0,8.

Die Versiegelung von Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist auf das erforderliche Gebäudefundament für die Trafostation sowie die erforderlichen Bodenversiegelungen für Zaunpfosten zu beschränken. Die Grundfläche der Trafostation darf das Höchstmaß von 8 m² nicht überschreiten. Die Modultische sind mit Rammfundamenten aus Metall (Aluminium oder Stahl) zu verankern.

2.2

Zulässige Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Oberkante (OK) der baulichen Anlagen in der Nutzungsschablone festgesetzt und beträgt **6,0 m** über dem natürlichen Gelände (GOK) an der

jeweiligen Stelle des Baufeldes SO PV+LW.

Die Trafostation darf eine Höhe von **3,0 m** über Geländeoberkante nicht überschreiten. Die Anlage zur Einfriedung des Geländes (Zaun) darf eine Höhe von **2,5 m** über der Geländeoberkante nicht überschreiten. Zu beachten ist, dass der Zaun in einem Abstand von mindestens **0,20 m** über der natürlichen Geländeoberkante auszuführen ist.

2.3

Rückbaubarkeit und Fortführung der Landwirtschaftlichen Nutzung

Die Photovoltaikanlage soll nach einer Betriebslaufzeit von maximal 45 Jahren zurückgebaut werden. Die Flächen sind nach Ende der Nutzung der Photovoltaikanlage als landwirtschaftliche Flächen wiederherzustellen und tatsächlich zu nutzen.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22-23 BauNVO)

3.1

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung definiert.

4 Nebenanlagen, Stellflächen und Garagen

Die Errichtung von notwendigen Nebenanlagen für den Betrieb der Anlage ist im gesamten Sondergebiet auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der Grenzabstände nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO) und Sächsischem Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) zulässig.

4.1

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Erforderliche Ein- und Ausfahrtsbereiche sind nur in den entsprechenden gekennzeichneten Bereichen zulässig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5 Einfriedungen

5.1

Zur Sicherung der Photovoltaikanlage sind Einfriedungen unter Beachtung der Grenzabstände nach SächsNRG zulässig.

5.2

Die Einfriedungen sind mit Untergrabschutz punktuell mit Durchlässen für Kleintiere in wolfsicherer Ausführung zulässig.

III Grünordnerische Festsetzungen

6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts zum Planentwurf wird der Kompensationsbedarf ermittelt, Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet und als Festsetzung im Bebauungsplan fixiert.

7 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Im Rahmen der weiteren Planung sowie Erarbeitung des Umweltberichts werden die Auswirkungen der Planung vertiefend geprüft und bei Erfordernis geeignete Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen festgelegt, um etwaige nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu begrenzen.

Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

- Die Ansaat der Wiese soll nach Möglichkeit mit Regio- bzw. Wildpflanzen-Saatgut vorgenommen werden.

Weitere Hinweise werden nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erarbeitet und in den Dokumenten zum Beschluss der öffentlichen Auslegung enthalten sein.

c. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans

Die Erschließung ist gesichert durch den unbefestigten Feldweg (Flurstück 269/1), der sich als nördliche Fortsetzung der Moschwitzer Straße darstellt.

Ein Einfahrtsbereich sowie eine Fläche von rund 8 m² für einen Transformatoren-Standort und weitere technische Bedarfsflächen sollen an der südöstlichen Plangebietsgrenze entstehen. Die GRZ soll auf 0,8 festgesetzt werden und die baulich zulässige Oberkante auf 6 m über Geländeoberkante.

Die Modulfläche besteht aus einzelnen Reihen mit einer ungefähren Breite von 2-3 m. Die Aufständigung der Module erfolgt in Südrichtung mit einem Winkel von ca. 30 Grad bei einer lichten Höhe von 2,10 m von Geländeoberkante bis zur Modulunterkante.

Ein Abstand von mindestens 2,50 m zwischen den Modulreihen gewährleistet die Erreichbarkeit einzelner Module. Zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufene Wartungsgänge mit einer Breite von ca. 4 m gewährleisten eine Anfahrbarkeit beispielsweise im Schadens- oder Brandfall.

Die Baufläche für Module soll eingezäunt werden. Es entstehen Durchlässe für Kleintiere unterhalb der Zaunanlage. Insgesamt sollen ca. 7800 Solarmodule aufgestellt werden. Diese erzeugen voraussichtlich ca. 3,8 Millionen Kilowattstunden nachhaltigen Strom im Jahr. Insgesamt können so circa 1,8 Millionen kg CO₂ eingespart werden.

Die Grün- und Anpflanzzone an der östlichen sowie westlichen Plangebietsgrenze soll nach Möglichkeit zwischen 5 und 10 m breit sein und nach Möglichkeit mit Heckenelementen ergänzt werden.

Es ist zu ergänzen, dass die Flächen unterhalb der Module als Fläche für das Grasens von Schafen vorgesehen sind. Dies entspricht in der DIN SPEC 91434 die Kategorie 1 und dort 1D (Dauerweidegrünland).

5. Umweltthemen

In der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind insgesamt vier umweltrelevante Stellungnahmen eingegangen. Inhaltlich beziehen sich die Stellungnahmen auf folgende Themen:

- Bauphase außerhalb der Brutzeit
- Mindesthöhe der Modultische von 0,8 m
- Tierbesatz von 0,3 GV/ha
- Saatgut der anzupflanzenden Wiese
- Inselartige Freiräume innerhalb der Baugrenzen
- Vollständigen Rückbau ermöglichen
- Zaunanlage soll mit einem ausreichenden Bodenabstand (min. 20 cm) geplant werden
- es liegt eine „Wald-Feld-Wechsellandschaft“ vor, breitere Reihenabstände wurden gefordert
- Verkabelung soll vor Verbiss durch Schafe geschützt werden
- Es soll sich mit einer extensiven Pflege auseinandergesetzt werden
- Umgang mit Zielen der Raumplanung
- Wald soll aus Geltungsbereich entfernt werden
- Amphibien könnten zwischen dem Tremnitzbach und der Weißen Elster bzw. dem Dölaustausee bzw. Gewässerfläche auf Flurstück 788/2 wandern
- Besondere Berücksichtigung der Offenland- bzw. Amphibienarten im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag
- Fernwechsel anhand von Karten darstellen
- Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht

Ebenfalls wurden durch die Untere Naturschutzbehörde Mindeststandards genannt, die als grünordnerischen Maßnahmen in die Festsetzungen mit einfließen sollen.

- Geringstmögliche Versiegelung
- Absicherung Vegetationsschluss unter den Modulen
- Breite Randflächen (Wiesenbrüter) bei bis zu 20 ha Modulflächen = 15 m
- Staffelmahd/-pflege bei Anlagen größer 3 ha
- Rückbauverpflichtung nach Aufgabe
- Einordnung von Lichtfenstern (je 3 ha Modulfläche 1 Fenster von 200m²)
- Breite Reihenabstände – mindestens 3,50 m
- Naturnahe sichtabgrenzende Bepflanzung, Totholz, Steinhäufen, Strukturen für bodennistende Insekten

Nach Umsetzung der genannten Mindeststandards umfassen diese bereits Vermeidungs-, wie auch Kompensationsmaßnahmen.

Umgang mit eingegangenen Bedenken

Durch die Schaffung von Anlagen zur Produktion von Strom durch erneuerbare Energiequellen werden die Ziele der Umwelt- und Energiepolitik Deutschlands und Sachsen wahrgenommen.

Durch die Umstellung von einer Photovoltaikanlage mit einer Aufständigung von 0,8 m wird nun auf eine Agri-Photovoltaikanlage mit einer lichten Höhe von 2,10 m umgestellt. Hier ist die *DIN SPEC*

91434 maßgeblich. Damit ist eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich und den Zielen der Raumplanung wird Folge geleistet. Die DIN-Norm wird erst zur öffentlichen Auslegung bereitgestellt und ist dann zur Einsichtnahme verfügbar.

Ebenfalls wird ein landwirtschaftliches Konzept erstellt, welches ebenfalls zur öffentlichen Auslegung einsehbar sein wird. In diesem Konzept werden die Nutzung definiert und genauere Angaben zur landwirtschaftlichen Nutzungsform sowie zu weiteren technischen Details getätigt. Das Konzept wird gemeinsam mit dem Eigentümer als Landwirt erstellt. Aktuell wird mit einem „Dauerweidegrünland“ nach Kategorie 1D (siehe *DIN-Norm SPEC 91434*) geplant.

Somit entsprechen die Maßnahmen und das Vorhaben den Zielen des „RPI-S Chemnitz“ und des „RPI-S Südwestsachsen“: z. B. im Kontext der Sanierung des Wasserhaushalts, der Minderung der Winderosion, der Wiederherstellung der Kulturlandschaft, der Schaffung von Biotopvernetzung und die Herstellung von verbindenden Strukturen zwischen östlichen und westlichen Schutzgebieten/ Vorranggebieten zum Arten und Biotopschutz.

Die Bauphase kann aus wirtschaftlichen und ausführungstechnischen Gründen nicht ausschließlich außerhalb der Brutzeit stattfinden. Ein Hinweis zur Saatgut-Auswahl wird im Bebauungsplan aufgenommen. Der Tierbesatz wird im landwirtschaftlichen Nutzungskonzept bestimmt und zur öffentlichen Auslegung beigefügt.

Inselartige Freiräume bzw. Lichtfenster würden die Modulfläche und somit das Baufenster erheblich verkleinern. Durch eine großzügige Anpflanzzone und Grünfläche, die das Baufenster umrunden, wird ausreichend Raum für Kompensationsmaßnahmen eingeräumt. Daher wird auf die geforderten inselartigen Freiräume bzw. auf Lichtfenster verzichtet.

Ein Rückbau wird als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Die geplante Einfriedung wird mit Wildtierdurchlässen von mindestens 20 cm Abstand von Geländeoberkante zur Zaununterkante geplant und in den Festsetzungen mit aufgenommen.

Auf einen Abstand zum westlich angrenzenden Wald von 30 m wird verzichtet. Nach Sächsischem Waldgesetz muss dieser Abstand ausschließlich bei Gebäuden oder Anlagen mit Feuerstätte eingehalten werden. Durch eine Anpflanzzone von 10 m wird ein ausreichend großer Abstand zum Wald eingeräumt.

Nach den ersten Begehungen durch ein beauftragtes Fachbüro wurden keine signifikanten Beeinträchtigungen der Schutzgüter festgestellt. Bei Umsetzung von Maßnahmen, wie z.B. die oben beschriebenen Mindeststandards, können sämtliche Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich abgedeckt werden. Im Vergleich zum IST-Zustand sind nach aktueller Abschätzung des Fachpersonals die Beeinträchtigungen gering.

Im weiteren Fortgang des Verfahrens werden ein Landschaftspflegerischer Begleitplan sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Ebenfalls werden die erstellten Gutachten und Karten besonders Amphibien und Offenlandarten wie z.B. die Feldlerche berücksichtigen. Die erstellten Gutachten sowie der Umweltbericht werden zur öffentlichen Auslegung einsehbar sein.

Durch die Eingrünung zur Minderung von Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen wird das Landschaftsbild weitestgehend nicht gestört, denn die Anlage fügt sich in die Landschaft ein und folgt dem Relief, sodass eine Beeinträchtigung nach aktueller Einschätzung gering ausfallen wird. In den weiteren Planungen werden weitere Angaben zum Anlagenlayout erarbeitet und fließen in die fachgutachtliche Bewertung mit ein.

Durch die Errichtung einer Anlage mit Südausrichtung der Solarmodule, sind Blendwirkungen auf der nördlichen Straße sowie auf dem östlichen Feldweg auszuschließen. Ein Gutachten diesbezüglich wird nicht erstellt.

Zum Schutz von den Kultur- und Sachgütern erfolgt im Fortgang des Verfahrens eine Abstimmung mit der Abteilung des Landratsamtes für Denkmalschutz und dem Landesamt für Archäologie.

Übersicht der potenziellen Auswirkungen:

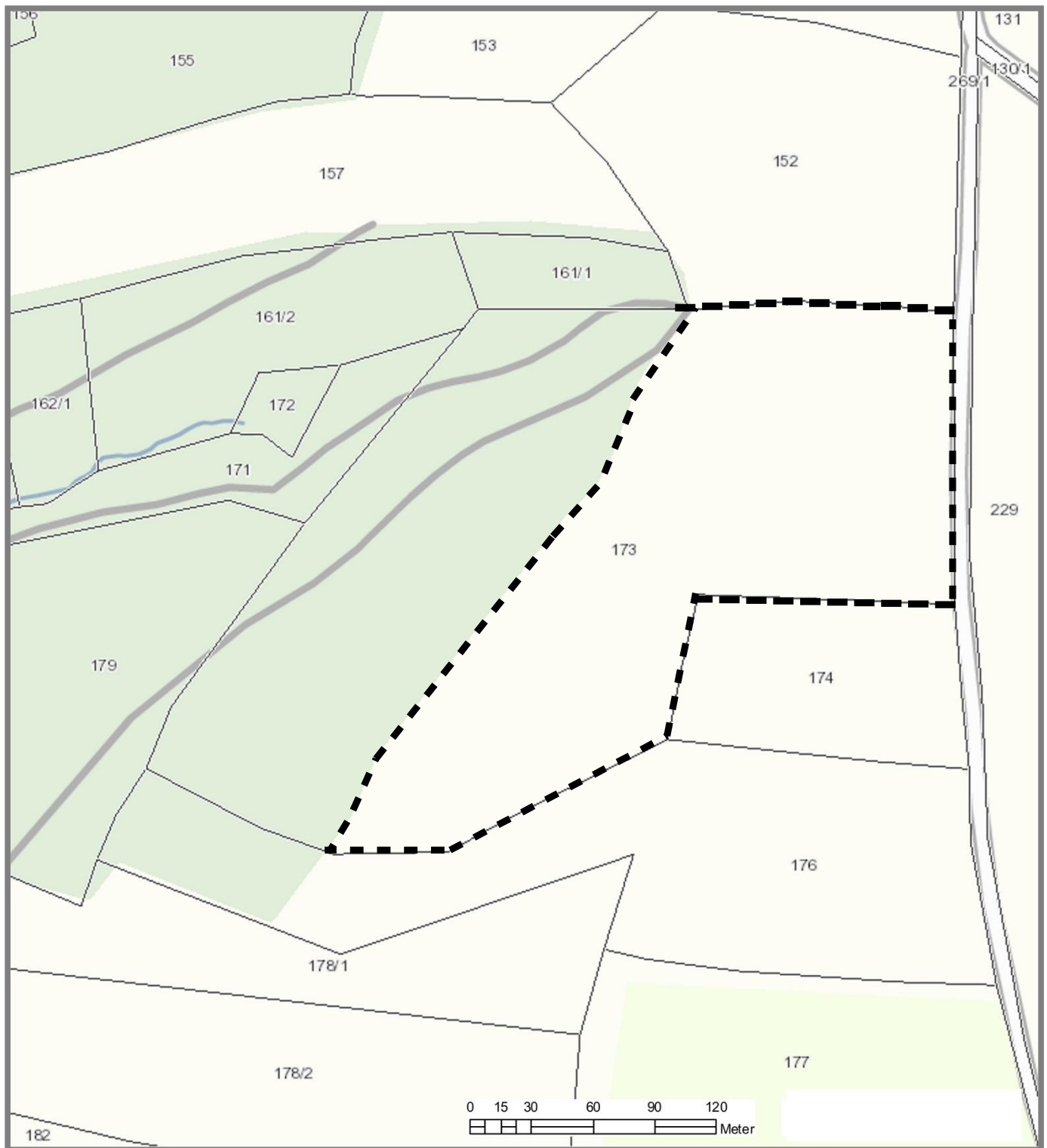
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtungs- und Montageflächen auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen - Temporäre Beeinträchtigung durch Lärm-/ Staubemissionen - Potenzielle Verletzung und Tötung von bodenbrütenden Vögeln und ihren Entwicklungsformen sowie Reptilien und möglicherweise Amphibien im Waldrandbereich
Anlagebedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Geringfügige Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen - Teilweise Verschattung unterhalb der PV-Module - Potenzieller Lebensraum- und Niststättenverlust von bodenbrütenden Vögeln der offenen Feldflur - Technische Prägung des Landschaftsbildes durch geplante PV-Module.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine betriebsbedingten Wirkfaktoren zu erwarten mit Ausnahme von gelegentlichem Befahren, welches in seiner Intensität geringer als die bisherigen Beeinträchtigungen durch die Intensivlandwirtschaft ausfällt.

Abschließend kann bereits ausgesagt werden, dass die Auswirkungen sich hauptsächlich auf die Bauphase beziehen.

Weitere Untersuchungen und Bewertungen sowie die Erstellung von Entwürfen zu den Planwerken werden nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit umgesetzt. Anschließend wird die Planung konkretisiert und finalisiert und in der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit vorgestellt.

Stand: 16.04.2024

Anlage 1: Geltungsbereich

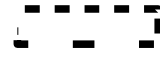
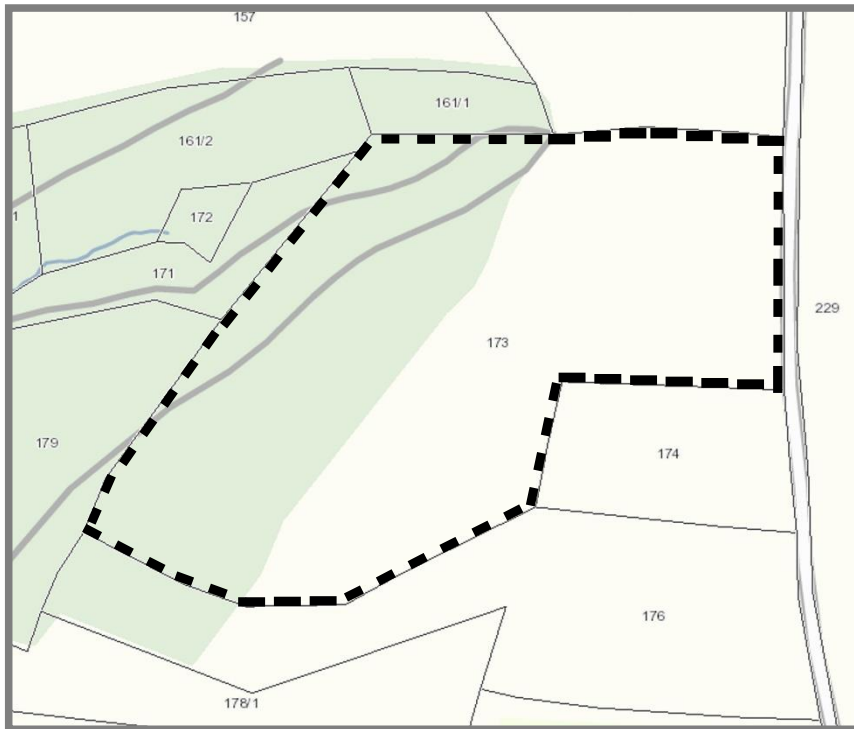


Kartengrundlage:
Geoportal Sachsen



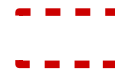
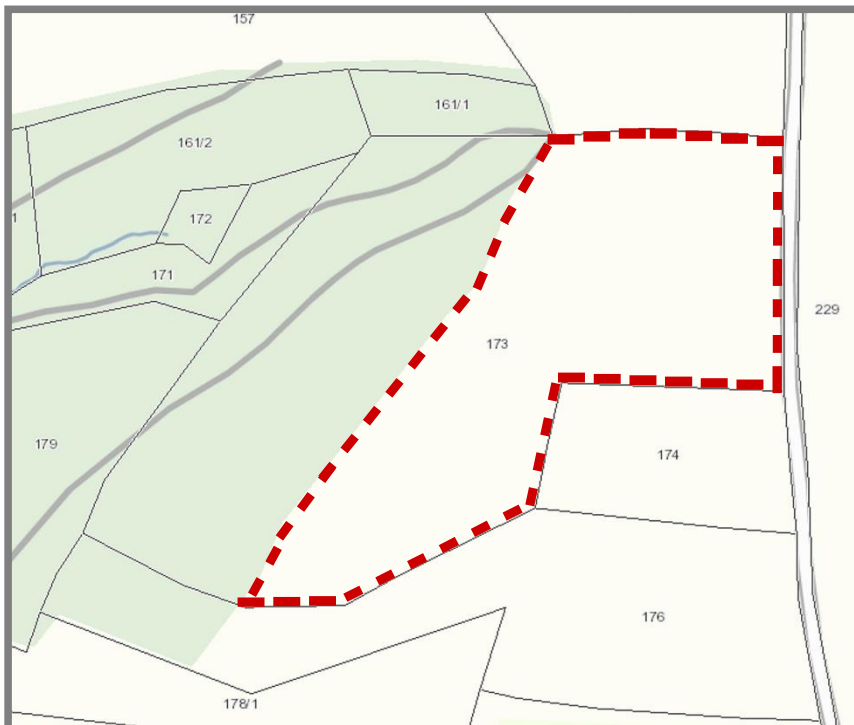
Reduzierter Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 1 „**Photovoltaikanlage Noßwitz 1**“
Gemarkung: 6970 Flurstück: teilweise 173

Anlage 2: Gegenüberstellung Geltungsbereich und neuer reduzierter Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 1



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 1
„Photovoltaikanlage Noßwitz 1“

Größe des Geltungsbereiches: ca. 6,48 ha



Neuer reduzierter Geltungsbereich Bebauungsplan
Nr. 1

Größe des Geltungsbereiches: ca. 3,71 ha

Gemarkung: 6970 Flurstück: 173

Kartengrundlagen:
Geoportal Sachsen, unmaßstäblich

Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Photovoltaikanlage Noßwitz 2“

Der Stadtrat der Stadt Elsterberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.10.2023 mit Beschluss 403 (8/2023) den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Photovoltaikanlage Noßwitz 2“ gefasst.

Der Vorentwurf in der Fassung vom 16.04.2024 wurde dem Stadtrat in der öffentlichen Sitzung am 24.04.2024 als Mitteilung vorgelegt.

Der Vorentwurf inklusive aller Bestandteile ist für die Dauer von mindestens einem Monat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen.

Hiermit wird öffentlich bekannt gemacht, dass der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Photovoltaikanlage Noßwitz 2“ bestehend aus:

Plakat mit Planzeichnung, Vorhaben- und Erschließungsplan mit Text „Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung“ in der Planfassung vom 16.04.2022

im Zimmer 9 der Stadtverwaltung Elsterberg, Marktplatz 1, 07985, Elsterberg.

vom 29.04.2024 bis einschließlich 31.05.2024 während der Dienstzeiten:

Montag: 09.00 bis 12.00 Uhr

Dienstag: 09.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.30 Uhr

Donnerstag: 09.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr

Freitag: 09.00 bis 12.00 Uhr

zur allgemeinen Einsichtnahme ausliegt.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die Planunterlagen sind gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB im oben genannten Zeitraum im Internet unter www.elsterberg.de sowie im Landesportal Sachsen unter www.bauleitplanung.sachsen.de einsehbar.

Darüber hinaus veranstaltet die Vorhabenträgerin eine Präsentation im Rahmen einer

Infoveranstaltung und lädt die interessierte Bürgerschaft am **27. Mai 2024 im Zeitraum von 17.00 bis 21.00 Uhr** in den **Gasthof Noßwitz** ein, um die Planungen und Entwürfe zu diskutieren und sich mit den Planbeteiligten auszutauschen.

Während der öffentlichen Auslegung kann jedermann Einsicht nehmen und Auskünfte erhalten.

Bedenken und Anregungen können schriftlich oder zur Niederschrift im Rathaus der Stadt Elsterberg, Zimmer 9, Marktplatz 1, 07985 Elsterberg oder über das Landesportal während der Auslegungsfrist abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben. Über die eingegangenen Stellungnahmen entscheidet der Stadtrat.

Ein Antrag im Sinne von § 47 Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Elsterberg, 23.04.2024

Axel Markert

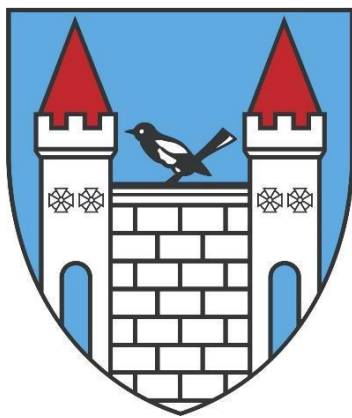
Bürgermeister der Stadt Elsterberg

ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Photovoltaikanlage Noßwitz 2“

Flurstücke: Gemarkung 6970, 214 und 215

Flächengröße: 42.500 m²



1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Noßwitz der Stadt Elsterberg im Vogtlandkreis. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch zwei landwirtschaftlich genutzte Flächen, Flurstücke 212 und 213,
- im Osten durch einen öffentlichen unbefestigten Feldweg, Flurstück 269/1, der sich als Fortsetzung der Moschwitzer Straße darstellt,
- im Süden durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen, Flurstücke 735/1 und 734,
- und im Westen durch die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 770 und 768/1.

Der Geltungsbereich sowie die genannten Flurstücke, ausgenommen der unbefestigte Feldweg, stellen sich als Ackerflächen (landwirtschaftliche Nutzung) dar.

2. Bebauungsplanverfahren

Auf Antrag vom 12.09.2023 der Vorhabenträgerin, der *fmb-solar GmbH & Co. KG*, erfolgte der Beschluss zur Aufstellung sowie der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Photovoltaikanlage Noßwitz 2“ am 18.10.2023 im Stadtrat der Stadt Elsterberg. Die Bekanntmachungsverfügung wurde am 19.10.2023 durch den Bürgermeister, Herrn Markert gezeichnet und erfolgte am 07.11.2023 im Amtsblatt, welches Teil der „Elsterberger Nachrichten“ ist.

Das begonnene Vollverfahren besteht aus einem Vorhaben- und Erschließungsplan, einer Planzeichnung, einer Planbegründung und einem Durchführungsvertrag und wird als Satzung vom Stadtrat der Stadt Elsterberg beschlossen. Daneben bildet die Planungsvereinbarung zwischen der Stadt Elsterberg und dem Vorhabenträger die notwendige Grundlage für die Umsetzung des Verfahrens.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Ämter sowie der Träger der öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Planinhalte weiter ausgelotet und konkretisiert. Die Beteiligung fand vom 08.01.2024 bis einschließlich zum 06.02.2024 statt. Es sind 28 Stellungnahmen eingegangen. Zwei Stellungnahmen sind verfristet eingegangen. Der Stadtrat der Stadt Elsterberg entscheidet über den Umgang und die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Beschluss zur öffentlichen Auslegung.

Die wesentliche Änderung aus der genannten Beteiligung ist die Umstellung hin zu einer „Agri-PV-Anlage“ nach *DIN SPEC 91434* und der damit verbundenen Doppelnutzung der Fläche und die damit einhergehende Vermeidung von Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen werden zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mitausgelegt.

Das vorliegende Plakat wird im Rathaus der Stadt Elsterberg sowie im Internet auf der Seite <https://www.buergerbeteiligung.sachsen.de/> mit sämtlichen Dokumenten und Plänen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die Eingabe von Stellungnahmen ist bis zum bekanntgemachten Datum auch online (stadtverwaltung@elsterberg.de) sowie schriftlich in der Stadtverwaltung Elsterberg, Zimmer 9, Marktplatz 1, 07985 Elsterberg möglich.

Zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Ämter, Behörden und weiterer Träger der öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB werden der Umweltbericht, die dazugehörigen Gutachten und die Eingriffsregelung mit Kompensationsmaßnahmen sowie die Entwürfe eines Bebauungsplanes, eines Vorhaben- und Erschließungsplanes und einer Begründung dargestellt.

Zusätzlich werden die tabellarischen Abwägungsdokumente aus den Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat beschlossen. Die öffentliche Auslegung findet voraussichtlich im September 2024 statt. Nach der öffentlichen Auslegung schließt der Vorhabenträger mit der Stadt Elsterberg einen Durchführungsvertrag ab, der als Anlage Teil des Satzungsbeschlusses sein wird.

3. Bestandsituation

a. Allgemein

Das Plangebiet befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Flurstücke befinden sich in einem nach EU-Recht benachteiligtem Gebiet.

Die Erschließung ist durch einen unbefestigten Feldweg an der östlichen Plangebietsgrenze gesichert. Es liegt kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan vor. Die Fläche ist keine Verdachtsfläche für Altlasten.

Topografisch variiert das Plangebiet zwischen 374 Meter über Normalnull (m ü NN) am südöstlichen Eckpunkt des Flurstückes und 372,9 m ü NN am südwestlichen Eckpunkt. Nach Norden hin, entlang des östlich gelegenen Feldweges erstrecken sich Messungen zwischen 378,3 m ü NN und 375,1 m ü NN. Am nordwestlichen Eckpunkt des Plangebietes wurden 382 m ü NN gemessen. Somit ergeben sich Höhenunterschiede von ungefähr acht bis zehn Meter von Süden nach Norden hin.

Das Umfeld des Bebauungsplanes stellt sich in nördlicher, südlicher sowie westlicher Richtung als landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen dar. Östlich des Plangebietes verläuft ein unbefestigter Feldweg entlang. Östlich des Feldweges schließen sich weitere Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung an. Ungefähr 350 m in südöstlicher Richtung befindet sich das FFH/SPA – Gebiet „Elstersteilhänge“, das ein stark geschützter Naturraum ist.

b. Regional- und Landesplanung

Die Bewertung von Planungen von Photovoltaikanlagen auf Freiflächen berücksichtigt maßgeblich die Vorgaben der Regionalplanung. Im Plangebiet liegen folgende zu berücksichtigende Planwerke vor: Regionalplan „Südwestsachsen“ (RPI SWS, Rechtskraft 06.10.2011), Regionalplan Region Chemnitz (RPI-S RC, in Aufstellung, letzter Beschluss 29.08.2023) sowie der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP, 2013). Die erhaltenen Bedenken aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung, bezogen sich u.a. auf die Zersiedelung der Landschaft, die Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen und dem Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Insbesondere wurde die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage als konfliktbehaftet hervorgehoben, da sie gegen zentrale Ziele der Raumplanung zu verstoßen schien.

Nach Abschluss der frühzeitigen Behörden- und Ämterbeteiligung wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet, der Lösungsansätze bietet, die im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Raumplanung sowie der Förderung erneuerbarer Energien stehen, wie sie im Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG 2023) definiert sind. Demnach werden die Errichtungen und der Betrieb von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien gemäß §2 EEG als im überragenden öffentlichen Interesse und als dienlich für die öffentliche Sicherheit angesehen. Die vorgeschlagene Umstellung auf Agri-PV-Anlagen gemäß der DIN SPEC 91434 adressiert die Zersiedelung der Landschaft und die Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen, indem sie eine doppelte Nutzung ermöglicht: die Produktion von erneuerbarer Energie bei gleichzeitiger Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung.

Durch die Konzentration auf landwirtschaftlich genutzte Flächen für die Errichtung der Agri-PV-Anlage wird eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Arten- und Naturschutzes, der Land- und

Forstwirtschaft sowie des Boden- und Erosionsschutzes erreicht. Die Planung sieht vor, dass durch die spezifische Ausrichtung und Konzeption der Agri-PV-Anlagen die landwirtschaftliche Produktion nicht nur ungestört weitergeführt, sondern durch den zusätzlichen Schutz vor Witterungseinflüssen potenziell sogar gestärkt wird.

Die Neubewertung und der vorgeschlagene Planungsansatz spiegeln somit ein ausgewogenes Verständnis der verschiedenen regionalplanerischen Anforderungen wider. Sie zeigen einen Weg auf, wie durch innovative Lösungen und unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, der Landwirtschaft sowie der öffentlichen Sicherheit eine nachhaltige Energieerzeugung realisiert werden kann. Die dauerhafte Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung, gepaart mit der Förderung erneuerbarer Energien durch Agri-PV-Anlagen, verkörpert einen zukunftsweisenden Ansatz, der die Rückbaubarkeit der Anlagen und ihre Integration in die bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen sicherstellt, ohne die regionalplanerischen Ziele zu kompromittieren.

4. Planentwürfe

Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde ein Bebauungsplanentwurf sowie ein Entwurf für einen Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt. Die Karten auf der linken Seite dienen als erste Entwürfe für die Beteiligung.

a. Bebauungsplanentwurf

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 214 und 215 mit einer Größe von rund 42.500 m². Als Abstand zur baulichen Sondernutzungsfläche „SO Solarpark (Sonstige)“ nach § 11 Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung für Erneuerbare Energien und Landwirtschaft für die Nutzung mit einer Photovoltaik-Freiflächenanlage sowie einem Dauerweidegrünland, entsteht ein Band als Grün- und Anpflanzzone.

b. Textliche Festsetzungen

Die Bauplanerischen textlichen Festsetzungen bestimmen die möglichen zulässigen Vorhaben und richten sich nach § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zulässigkeit von Vorhaben in Übereinstimmung mit dem Durchführungsvertrag

Nach § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB schließt die Vorhabenträgerin einen Durchführungsvertrag mit der Stadt Elsterberg. In dem Vertragswerk verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zu einer Ausführungsfrist, zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen sowie deren zeitliche Erfüllungspflicht. Im Rahmen der im Folgenden im Entwurf befindlichen festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichten wird. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Der Durchführungsvertrag wird nach Abschluss der öffentlichen Auslegung und wenn keine wesentlichen Planänderungen zu einer erneuten öffentlichen Auslegung führen mit der Stadt Elsterberg und der Vorhabenträgerin geschlossen. Weitere vertragliche Regelungen sind die Durchführungsfristen der Kompensationsmaßnahmen sowie die Rückbaufähigkeit nach Ende der Betriebslaufzeit der Photovoltaikanlage.

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 bis 11 BauNVO)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien, Photovoltaik-Freiflächenanlage und Landwirtschaft“ (SO PV+LW) festgesetzt, welches vorwiegend der Unterbringung von Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sowie zur Nutzung von landwirtschaftlichen Tätigkeiten gemäß DIN SPEC 91434 (Agri-PV-Anlage) dient. Somit ist innerhalb des Sondergebietes die zeit- und flächengleiche Doppelnutzung mit Landwirtschaft und Gewinnung von solarer Strahlungsenergie zulässig.

1.2

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien, Photovoltaik-Freiflächenanlage und Landwirtschaft“ sind zulässig:

- Photovoltaikmodule
- Photovoltaikgestelle (Unterkonstruktion)
- Wechselrichter, Transformatoren, Speicher
- Betriebswege, Zufahrten, Einfriedungen mit mindestens 20 cm Abstand zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante sowie sonstigen für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendige Nebenanlagen
- Verlegung von Versorgungsleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16- 21a BauNVO)

2.1

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beschreibt den Flächenanteil, welcher durch Photovoltaikmodule überdeckt ist und beträgt maximal 0,8.

Die Versiegelung von Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist auf das erforderliche Gebäudefundament für die Trafostation sowie die erforderlichen Bodenversiegelungen für Zaunpfosten zu beschränken. Die Grundfläche der Trafostation darf das Höchstmaß von 8 m² nicht überschreiten. Die Modultische sind mit Rammfundamenten aus Metall (Aluminium oder Stahl) zu verankern.

2.2

Zulässige Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Oberkante (OK) der baulichen Anlagen in der Nutzungsschablone festgesetzt und beträgt **6,0 m** über dem natürlichen Gelände (GOK) an der jeweiligen Stelle des Baufeldes SO PVFA+L.

Die Trafostation darf eine Höhe von **3,0 m** über Geländeoberkante nicht überschreiten. Die Anlage zur Einfriedung des Geländes (Zaun) darf eine Höhe von **2,50 m** über der Geländeoberkante nicht überschreiten. Zu beachten ist, dass der Zaun in einem Abstand von mindestens **0,20 m** über der natürlichen Geländeoberkante auszuführen ist.

2.3

Rückbaubarkeit und Fortführung der Landwirtschaftlichen Nutzung

Die Photovoltaikanlage soll nach einer Betriebslaufzeit von maximal 45 Jahren zurückgebaut werden. Die Flächen sind nach Ende der Nutzung der Photovoltaikanlage als landwirtschaftliche Flächen wiederherzustellen und tatsächlich zu nutzen.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22-23 BauNVO)

3.1

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung definiert.

4 Nebenanlagen, Stellflächen und Garagen

Die Errichtung von notwendigen Nebenanlagen für den Betrieb der Anlage ist im gesamten Sondergebiet auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der Grenzabstände nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO) und Sächsischem Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) zulässig.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Erforderliche Ein- und Ausfahrtsbereiche sind nur in den entsprechenden gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5.2

Öffentliche Verkehrsfläche

Auf der Fläche ist jede Art von Bebauung, Nebenanlage, Begrünung, Anpflanzung oder Einfriedung nicht zulässig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6 Einfriedungen

6.1

Zur Sicherung der Photovoltaikanlage sind Einfriedungen unter Beachtung der Grenzabstände nach SächsNRG auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.2

Die Einfriedungen sind mit Untergrabschutz punktuell mit Durchlässen für Kleintiere in wolfsicherer Ausführung zulässig.

III Grünordnerische Festsetzungen

7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts zum Planentwurf wird der Kompensationsbedarf ermittelt, Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet und als Festsetzung im Bebauungsplan fixiert.

8 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Im Rahmen der weiteren Planung sowie Erarbeitung des Umweltberichts werden die Auswirkungen der Planung vertiefend geprüft und bei Erfordernis geeignete Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen festgelegt, um etwaige nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu begrenzen.

Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

- Die Ansaat der privaten Grünfläche soll nach Möglichkeit mit Regio- bzw. Wildpflanzen-Saatgut vorgenommen werden.

Weitere Hinweise werden nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erarbeitet und in den Dokumenten zum Beschluss der öffentlichen Auslegung enthalten sein.

c. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans

Die Erschließung ist gesichert durch den unbefestigten Feldweg (Flurstück 269/1 und 269/2), der sich als nördliche Fortsetzung der Moschwitzer Straße darstellt.

Ein Ein- und Ausfahrtsbereich soll an der nordöstlichen Plangebietsgrenze entstehen. Die GRZ soll auf 0,8 festgesetzt werden und die baulich zulässige Oberkante auf 6 m über Geländeoberkante.

Die Modulfläche besteht aus einzelnen Reihen mit einer ungefähren Breite von 2-3 m. Die Aufständigung der Module erfolgt in Südrichtung mit einem Winkel von ca. 30 Grad bei einer lichten Höhe von 2,10 m von Geländeoberkante bis zur Modulunterkante.

Einen Abstand von mindestens 2,5 m zwischen den Modulreihen gewährleistet die Erreichbarkeit einzelner Module.

Die Baufläche für Module soll eingezäunt werden. Es entstehen Durchlässe für Kleintiere unterhalb der Zaunanlage von mindestens 20 cm. Insgesamt sollen ca. 12 100 Solarmodule aufgestellt werden. Diese erzeugen voraussichtlich ca. 5,4 Millionen Kilowattstunden nachhaltigen Strom im Jahr. Insgesamt können so circa 2,1 Millionen kg CO₂ eingespart werden.

Die Grün- und Anpflanzzone an der östlichen, südlichen, nördlichen sowie westlichen Plangebietsgrenze soll nach Möglichkeit zwischen 5 und 10 m breit sein und nach Möglichkeit mit Heckenelementen ergänzt werden.

Es ist zu ergänzen, dass die Flächen unterhalb der Module als Fläche für das Grasens von Schafen vorgesehen sind. Dies entspricht in der *DIN SPEC 91434* die Kategorie 1 und dort 1D (Dauerweidegrünland).

5. Umweltthemen

In der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind insgesamt vier umweltrelevante Stellungnahmen eingegangen. Inhaltlich beziehen sich die Stellungnahmen auf folgende Themen:

- Bauphase außerhalb der Brutzeit
- Mindesthöhe der Modultische von 0,8 m
- Tierbesatz von 0,3 GV/ha
- Saatgut der anzupflanzenden Wiese
- Inselartige Freiräume innerhalb der Baugrenzen
- Vollständiger Rückbau ermöglichen
- Zaunanlage soll mit einem ausreichenden Bodenabstand (min. 20 cm) geplant werden
- Verkabelung soll vor Verbiss durch Schafe geschützt werden
- Es soll sich mit einer extensiven Pflege auseinandergesetzt werden
- Umgang mit Zielen der Raumplanung
- Besondere Berücksichtigung der Offenland- bzw. Amphibienarten im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag
- Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht

Ebenfalls wurden durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mindeststandards genannt, die als grünordnerischen Maßnahmen in die Festsetzungen mit einfließen sollen.

- Geringstmögliche Versiegelung
- Absicherung Vegetationsschluss unter den Modulen
- Breite Randflächen (Wiesenbrüter) bei bis zu 20 ha Modulflächen = 15 m
- Staffelmahd/-pflege bei Anlagen größer 3 ha
- Rückbauverpflichtung nach Aufgabe
- Einordnung von Lichtfenstern (je 3 ha Modulfläche 1 Fenster von 200m²)
- Breite Modulreihenabstände – mindestens 3,50 m
- Naturnahe sichtabgrenzende Bepflanzung, Totholz, Steinhäufen, Strukturen für bodennistende Insekten

Nach Umsetzung der genannten Mindeststandards umfassen diese bereits Vermeidungs-, wie auch Kompensationsmaßnahmen.

Umgang mit eingegangenen Bedenken

Durch die Schaffung von Anlagen zur Produktion von Strom durch erneuerbare Energiequellen werden die Ziele der Umwelt- und Energiepolitik Deutschlands und Sachsens wahrgenommen.

Durch die Umstellung von einer Photovoltaikanlage mit einer Aufständigung von 0,8 m zu einer Agri-Photovoltaikanlage mit einer lichten Höhe von 2,10 m werden die Flächen unterhalb der Modulreihen zu attraktiven landwirtschaftlichen nutzbaren Bereichen.

Somit ist eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich und den Zielen der Raumplanung wird Folge geleistet. Die DIN-Norm wird erst zur öffentlichen Auslegung bereitgestellt und ist dann zur Einsichtnahme verfügbar.

Ebenfalls wird ein landwirtschaftliches Konzept erstellt, welches ebenfalls zur öffentlichen Auslegung einsehbar sein wird. In diesem Konzept wird die Nutzung definiert und genauere Angaben zur landwirtschaftlichen Nutzungsform sowie zu weiteren technischen Details getätigt. Das Konzept wird gemeinsam mit dem Eigentümer als Landwirt erstellt. Aktuell wird mit einem „Dauerweidegrünland“ nach Kategorie 1D (siehe *DIN-Norm SPEC 91434*) geplant.

Somit entsprechen die Maßnahmen und das Vorhaben den Zielen des „RPI-S Chemnitz“ und des „RPI-S Südwestsachsen“: z. B. im Kontext der Sanierung des Wasserhaushalts, der Minderung von Winderosion, der Wiederherstellung der Kulturlandschaft und der Schaffung von Biotopvernetzung und die Herstellung von verbindenden Strukturen.

Die Bauphase kann aus wirtschaftlichen und ausführungstechnischen Gründen nicht ausschließlich außerhalb der Brutzeit stattfinden. Ein Hinweis zur Saatgut-Auswahl wird im Bebauungsplan aufgenommen. Der Tierbesatz wird im landwirtschaftlichen Nutzungskonzept bestimmt und zur öffentlichen Auslegung beigelegt.

Inselartige Freiräume bzw. Lichtfenster würden die Modulflächen und somit das Baufenster erheblich verkleinern. Durch eine großzügige Anpflanzzone und Grünfläche, die das Baufenster umrunden wird, ist ausreichend Raum für Kompensationsmaßnahmen eingeplant. Daher wird auf die geforderten inselartigen Freiräume bzw. auf Lichtfenster verzichtet.

Ein Rückbau wird als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Die geplante Einfriedung wird mit Wildtierdurchlässen von mindestens 20 cm Abstand von Geländeoberkante zur Zaununterkante geplant und in den Festsetzungen mit aufgenommen.

Nach den ersten Begehungen durch ein beauftragtes Fachbüro wurden keine signifikanten Beeinträchtigungen der Schutzgüter festgestellt. Bei Umsetzung von Maßnahmen, wie z.B. die oben beschriebenen Mindeststandards, können sämtliche Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich abgedeckt werden. Im Vergleich zum IST-Zustand sind nach aktueller Abschätzung des Fachpersonals die Beeinträchtigungen gering.

Im weiteren Fortgang des Verfahrens werden ein Landschaftspflegerischer Begleitplan sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Ebenfalls werden die erstellten Gutachten und Karten besonders Amphibien und Offenlandarten wie z.B. die Feldlerche berücksichtigen. Die erstellten Gutachten sowie der Umweltbericht werden zur öffentlichen Auslegung einsehbar sein.

Durch die Eingrünung zur Minderung von Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen wird das Landschaftsbild weitestgehend nicht gestört. Denn die Anlage fügt sich in die Landschaft ein und folgt dem Relief, sodass eine Beeinträchtigung nach aktueller Einschätzung gering ausfallen wird. In den weiteren Planungen werden weitere Angaben zum Anlagenlayout erarbeitet und fließen in die fachgutachterliche Bewertung mit ein.

Durch die Errichtung einer Anlage mit Südausrichtung der Solarmodule, sind Blendwirkungen auf dem östlichen Feldweg auszuschließen. Ein Gutachten diesbezüglich wird nicht erstellt.

Zum Schutz von den Kultur- und Sachgütern erfolgt im Fortgang des Verfahrens eine Abstimmung mit der Abteilung des Landratsamtes für Denkmalschutz und dem Landesamt für Archäologie.

Übersicht der potenziellen Auswirkungen:

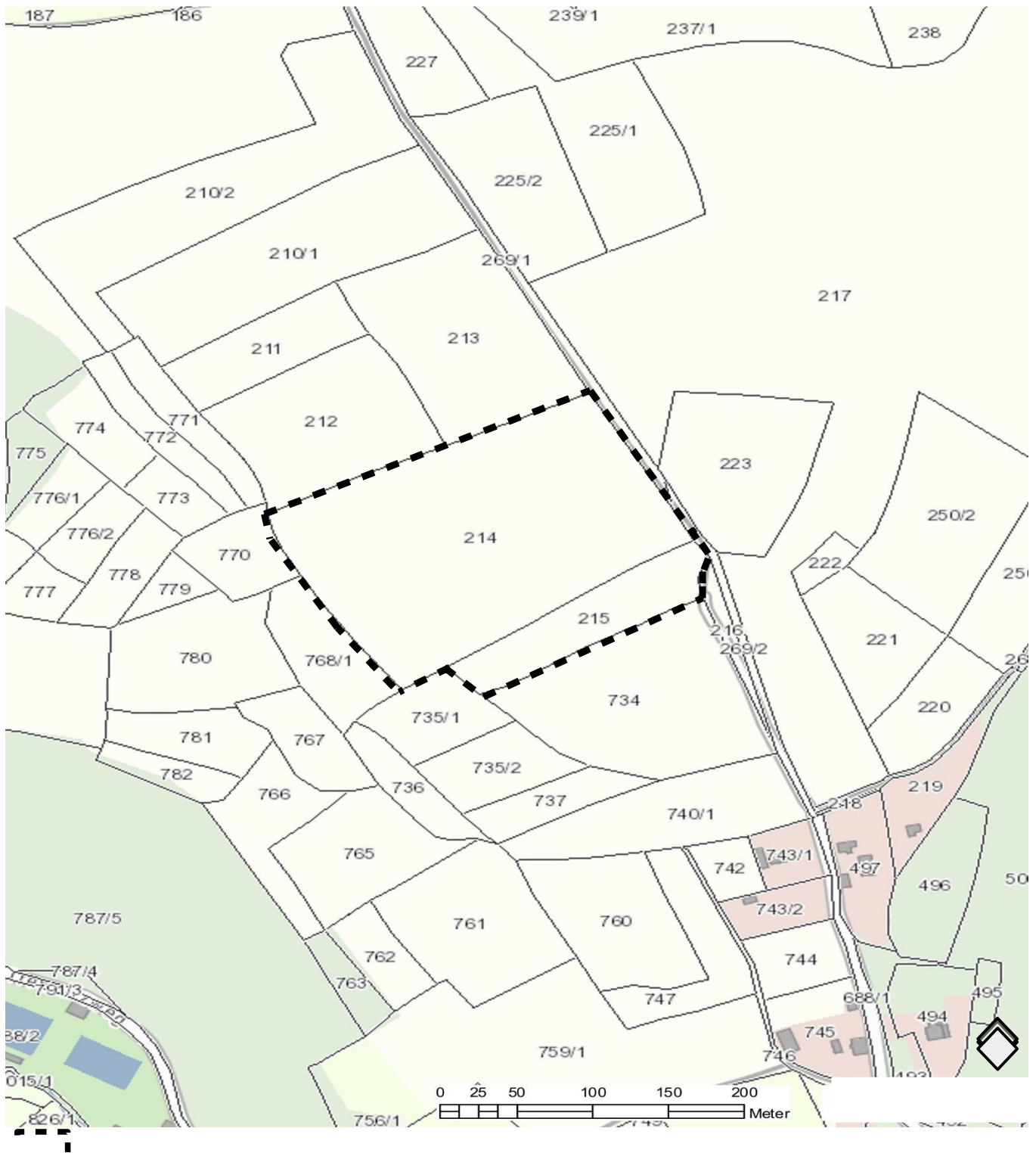
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtungs- und Montageflächen auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen- Temporäre Beeinträchtigung durch Lärm-/ Staubemissionen- Potenzielle Verletzung und Tötung von <u>bodenbrütenden Vögeln</u> und ihren Entwicklungsformen sowie Reptilien und möglicherweise Amphibien im Waldrandbereich
Anlagebedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">- Geringfügige Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen- Teilweise Verschattung unterhalb der PV-Module- Potenzieller Lebensraum- und <u>Niststättenverlust</u> von bodenbrütenden Vögeln der offenen Feldflur- Technische Prägung des Landschaftsbildes durch geplante PV-Module.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">- Es sind keine betriebsbedingten Wirkfaktoren zu erwarten mit Ausnahme von gelegentlichem Befahren, welches in seiner Intensität geringer als die bisherigen Beeinträchtigungen durch die Intensivlandwirtschaft ausfällt.

Abschließend kann bereits ausgesagt werden, dass die Auswirkungen sich hauptsächlich auf die Bauphase beziehen.

Weitere Untersuchungen und Bewertungen sowie die Erstellung von Entwürfen zu den Planwerken werden nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit umgesetzt. Anschließend wird die Planung konkretisiert und finalisiert und in der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit vorgestellt.

Stand: 16.04.2024

Anlage 1: Geltungsbereich



Kartengrundlage: Geoportal Sachsen

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 2 „Photovoltaikanlage Noßwitz 2“

Gemarkung: 6970 Flurstücke: 214 und 215

Die im Amtsblatt enthaltenen Bekanntmachungen sind ohne Unterschrift gültig.

Das elektronische Amtsblatt der Stadt Elsterberg kann auch in gedruckter Form im Rathaus der Stadt Elsterberg, Marktplatz 1, 07985 Elsterberg, Zimmer 2 eingesehen und gegen Freiumschlag angefordert werden.

Impressum

Herausgeber: Stadt Elsterberg, Bürgermeister Axel Markert, Marktplatz 1, 07985 Elsterberg

Redaktion: Stadtverwaltung Elsterberg, Katrin Götz-Krieglstein, Marktplatz 1, 07985 Elsterberg,
Tel.: 036621 8810, E-Mail: redaktion@elsterberg.de

Verantwortlich für die amtlichen Mitteilungen der Stadt Elsterberg: Bürgermeister Axel Markert

