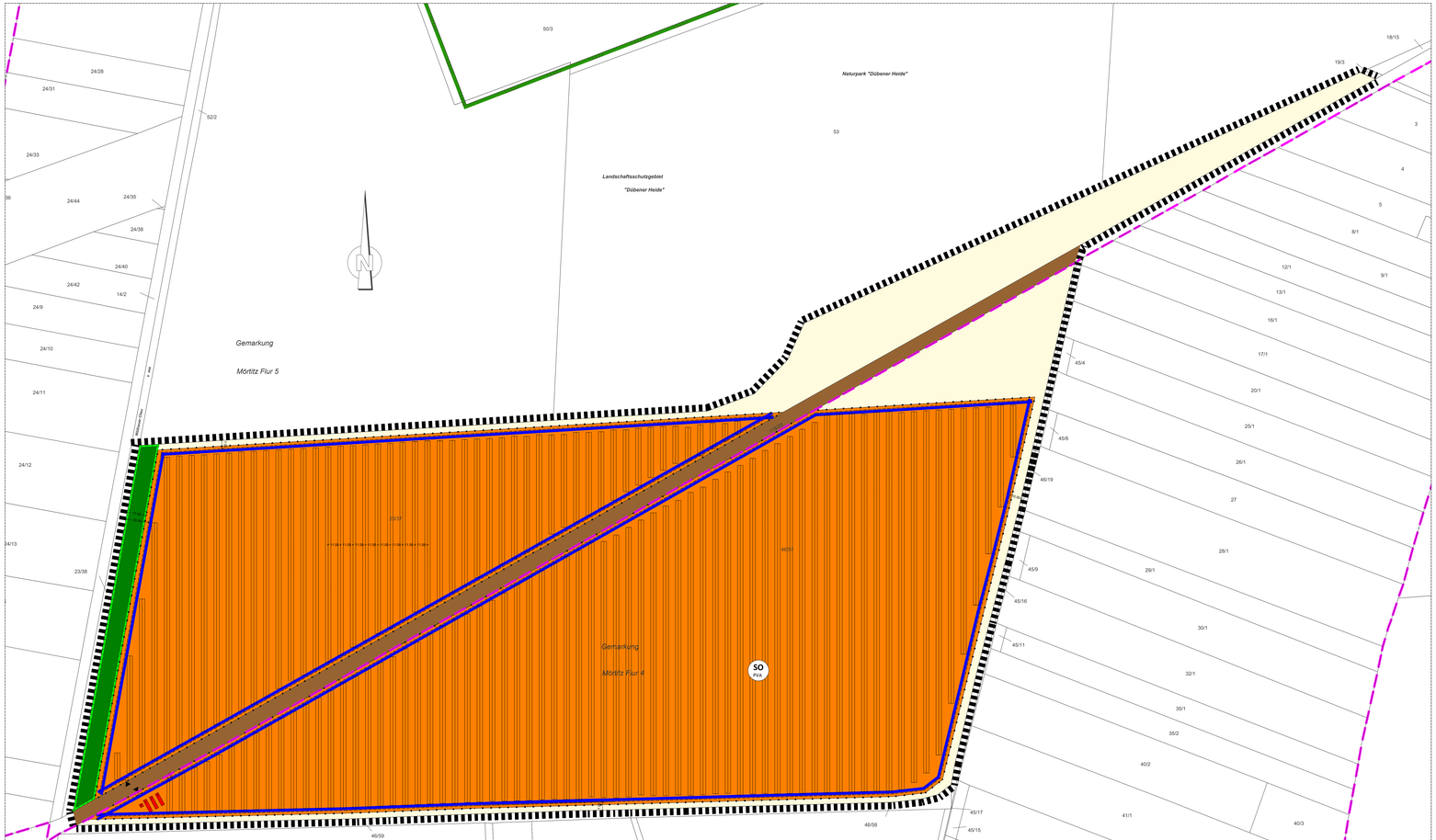


Lageplanausschnitt Solarpark (Flur Nr. 46/57, Gemarkung Mörtitz, Flur 4 und 23/37 + 118/20, Gemarkung Mörtitz, Flur 5)

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

SO — Sondergebiet Anlagen für Sonnenenergienutzung (Photovoltaikanlagen)
Zulässig sind Photovoltaikanlagen bestehend aus Kollektoren mit Unterkonstruktion, Trafogebäude, Wechselrichter, Stromspeicher und Einfriedung

2. Maß der Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,50

2.2 Höhe baulicher Anlagen Maximale Modulhöhe 4,80m (Bei Aufstellung der Tische mit 60°)
(Gemessen ab OK natürlicher Geländeniveau bis OK Module)
Mindesthöhe der unterkante Modulfläche: 0,80m
(Bei Aufstellung der Tische mit 60°)
(Gemessen ab OK natürlicher Geländeniveau bis UK Module)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze für Module und Nebenanlagen (241.247 m²)

Aufstellbereich für Modultische, Moduloberkante max. 4,80m
(Bei Aufstellung der Tische mit 60°)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Private Zufahrtsstraße (ca. 1,32 ha)

Einfahrt

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Einfriedungen, baulche Anlagen, Geländeveränderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig.
Ausgleichsfläche für Nutzungsbedingte Eingriffe
(Größe: 1.524 m²)

Vorhandener Magerrasen
Der Magerrasen ist in seiner Struktur zu erhalten

Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen gem. T 2.4, Pflanzung einer 4 reihigen Strauchhecke, 10 m breite Pflanzung, mit standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes (ca. 70 m?) (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Absperrbaro for / Einfahrt, Breite: 6,00m

28 — Bemaßung in m

152 — Umzäunung z.B. mit Maschendrahtzaun (248.668 m²)

bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

Gemarkungs- bzw. Flurgrenze

Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Dübener Heide"

Grenze des Naturparks "Dübener Heide"

Festsetzungen durch Text gem. BauGB §9

T1 Festsetzungen Städtebau

T 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 46/57, Flur 4, Gemarkung Mörtitz, 23/37, Flur 5, Gemarkung Mörtitz und Teil aus 118/20, Flur 5, Gemarkung Mörtitz und ergibt sich aus der Planzeichnung.

T 1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaikanlagen)
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zulässig ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaikanlage) sowie untergeordneter Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb dieser Anlage erforderlich sind (Transformator, Wechselrichter, Stromspeicher, Betriebsgebäude, Zaunanlagen).

T 1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Maximale Modulhöhe 4,80m (Gemessen ab OK natürlicher Geländeverlauf bis UK Module/Tische) bei einer Neigung von 60°
Mindestmodulhöhe 0,80m (Gemessen ab OK natürlicher Geländeverlauf bis UK Module/Tische) bei einer Neigung von 60°
Grundflächenzahl max. 0,50.
benötigte Gebäude sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 100m² und bei einer Wandhöhe von max. 3,20m zulässig. (Gemessen ab OK natürlicher Geländeverlauf bis Schnittpunkt Dachhaut und Wandfläche).

T1.4 Einfriedungen
Das Grundstück ist mit einem Zaun (z.B. Maschendrahtzaun, grün oder verzinkt) plangemäß einzusäumen.
Zulässig sind Einfriedungen der Bebauungsplan-Zaunarten:
Maschendrahtzäune sind dabei mit einer Maschenweite von mind. 6cm zu ersetzen.
Der Abstand zwischen OK Boden und UK Zaunfeld soll mind. 15cm betragen.
Die Einhaltung dieses Mindestabstands ist durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.
Zaunhöhe: max. 2,20m über Gelände.
Zaunsäume und in der Bauart der Zaunkonstruktion anzupassen und haben eine Breite von 6,00m zu betragen.

T 1.5 Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung
Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag (sofern die Gemeinde Doberschütz eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigt) nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung (nach ca. 30 Jahren) zum Rückbau der Anlage.
Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende sind die Grundstücke wieder der landwirtschaftlichen Ackernutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der gegl. Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet dann die untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden Regelungen. Der Rückbau ist durch eine Bankbürgschaft zu sichern.

T 2 Festsetzungen Grünordnung

T 2.1 Pflege von Modulen, Aufständerungen, Freiflächen
Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und Aufständerungen ist nicht zulässig. Gleiches gilt im Hinblick auf den Einsatz von Pestiziden im Bereich der Grünflächen.

T 2.2 Bodenschutz
Der Bauherrhen sind bei geplanten Mittenumgrundfüllmassen mit ausreichender Tragfähigkeit des Untergrunds durchzuführen oder durch Anlage von Baustraßen. Für die Verankerung der Module kommen Punkt- /Pfahlfundamente oder Betonaufständerungen zum Einsatz.
Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu beachten:
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen (siehe§1a BauGB, § 1 BNatSchG),
- weitestmöglicher Verzicht auf Bodenversiegelungen
- Begrenzung der Bodenverdichtungen/Bodenverdichtungen zur Veränderungen der Oberflächenform,Erhalten der DIN 19731 und DIN 18915.
Beschränkungen der Auswirkungen des Bauschadens (z.B. durch eine Begrenzung des Baubetriebs,Flächen schonende Anlage von Baustraßen, Verwendung von Baufahrzeugen mit geringembodendruck (Kettenfahrzeuge anstatt Radfahrzeuge), Verminderung von Bauarbeiten bei ernhafter Bodennässe), Rückbau von Baustraßen und Auflockerung des Bodens.
Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Fahrzeuge, Verwendung durchlässiger Beläge im Bereich der notwendigen Wege.
- sorgfältige Entsorgung der Bauabfälle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen etc.
- Erosionsschutz durch schnelle Wiederbegrünung und ganzjährige Vegetationsbedeckung.
- Erhalt des ökologischen Standortpotenzials während der Laufzeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage durch Herstellung der extensiven Grünland-nutzung, bodenschonende Bearbeitung.
- Verzicht auf Bodenbearbeitung, Verzicht auf den Einsatz von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.
- Beachtung der DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben" sowie bodenkundliche Baubegleitung im weiteren Planverfahren.
Die bodenkundliche Baubegleitung ist ein werksames Instrument, um schädliche Bodenverdichtungen zu minimieren und die gesetzlichen Verpflichtungen eines jeden, der auf den Boden einwirkt, gerecht zu werden (§ 7 BBodSchG).

T 2.3 Vorhandener Magerrasen und vorhandene Pflanzungen
Der vorhandene Magerrasen ist zu schützen und in seiner weiteren Entwicklung zu unterstützen. Die vorhandenen Pflanzungen sind zu erhalten.

T 2.4 Gehölzpflanzungen und -pflege
Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial zu verwenden. Die Pflanzen für die festgesetzten Gehölzflächen sind aus der nachfolgenden Liste auszuwählen:

Liste der zu verwendenden Gehölze

Baumgehölze		Strauchgehölze	
Acer campestre	Feldahorn	Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Haselnuche
Fraxinus excelsior	Esche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus domestica	Apfel	Corylus avellana	Haselnuche
Prunus avium	Vogelkirsche	Crataegus monogyna	eingriffiger Weißdorn
Prunus domestica	Pflaume	Crataegus laevigata	zweigriffiger Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig!)
Quercus petraea	Traubeneiche	Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aria	Mehlbeere	Ramnus cat.	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Echte Vogelbeere		

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume: Hei., 2 x., oB, 8 Tr., 10-12Cm
Sträucher: v. Str., oB, 3 Tr., 60-100cm
Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 3-5 Exemplaren je Art als 4-reihige Anpflanzung zu pflanzen.
Pflanzweite in Gehölzpflanzungen: 1,0 1,5m.
Es sind mindestens 10 verschiedene Sträuchern zu verwenden. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
Die angrenzende Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Bestandspflege zu sichern.
Hohe Konkurrenzdruck durch Gräser und Ruderalpflanzen ist durch Mahd zu reduzieren.
Ein Schutz gegen Wildverbiss ist vorzusehen. Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist eine Unterhaltszeit von mind. 8 Jahren einzuhalten. Dabei darf jährlich max. 1/4 der Gehölzfläche je Pflanzzone auf den Stock gesetzt / zurückgeschnitten werden.
Die Pflanzung erfolgt nach Landwirtschaftlichen Flächen und die Mindestabstände 6. AGBGB Art. 47 und 48 einzuhalten.

T 2.5 Maßnahmenumsetzung und Monitoring
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Anlagenfertigstellung (Inbetriebnahme der Anlage) anschließenden Pflanz- bzw. Vegetationsperiode zu erfolgen
(Pflanzungen vorzugsweise im Herbst und Ansaaten im Frühjahr).
Als Zeitpunkt der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird die erste Pflanzperiode nach in Betrieb gehen der Anlage festgesetzt.

Eine Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde hat nach Fertigstellung der Maßnahmen zu erfolgen. Zur Sicherung der Anpflanzungen ist eine Anpflanzbürgschaft zu hinterlegen, die nach der Freigabe der Unteren Naturschutzbehörde wieder herausgegeben wird.
Die Höhe der Anpflanzbürgschaft wird von der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

Die Maßnahmen sind derzeit hinaus durch ein regelmäßiges Monitoring zu überwachen. Das Monitoring erfolgt nach dem 1., nach dem 2. und nach dem 5. Jahr und wird danach alle 5 Jahre durchgeführt. Das Ergebnis ist in protokollieren und der Unteren Naturschutzbehörde zu übergeben. Eine Abschlussdokumentation ist nach Ende der Laufzeit (30 Jahre) der Anlage zu erstellen und der Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

T 2.6 Grundbuchrechtliche Sicherung, Öko?Schekontoster
Mit Satzungsbeschluss ist die festgelegte Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster zu melden. Die Ausgleichsfläche muss nicht grundbuchrechtlich gesichert werden.

T 3 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

T 3.1 Landwirtschaft
Der Betreiber gerantt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, die bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung der Flankenmarkt (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landwirtschafter ist ausgeschlossen.
Eine Verunkrautung der Fläche während der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage ist zu verhinden. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen.

T 3.2 Forstwirtschaft
Baulche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten.

T 3.3 Wasserwirtschaft
Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im bereich von Trafos und/oder der Wechselrichter) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAwS) zu erfolgen.
Verunreinigungen des Bodens und des Wassers bei der Pflege von Modulen und deren Aufständerungen ist nicht zulässig.
Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 Wasserhaushaltgesetz). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist entsolte der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 Wasserhaushaltgesetz).

T 3.4 Brandschutz
Türen und Tore sind zerstörungsfrei zu öffnen. Dafür ist in Absprache mit der Feuerwehr eine Feuerwehr-Sicherheitsschließung anzubringen.
Am Trafogebäude und an den Wechselrichtern sind Piktogramme und Warntinnweise anzubringen.
Der Feuerwehr ist ein für die Anlage Verantwortlicher zu nennen.
Innerhalb der Anlage sind 4m breite Korridore freizuhalten, damit die Feuerwehr auch in den hinteren Bereich gelangen kann.

T 3.5 Lärmemmissionen
Lärmemissionen, die von der Anlage ausgehen, sind auf ein Minimum zu beschränken.
Bei hohen Lärmemissionen sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

T 3.6 Geologie
Um beim Einbringen der Rammfundamente zu gewährleisten, dass tragfähiger Grund angetroffen wird, hat eine geotechnische Baubegleitung zu erfolgen.

T 3.7 Denkmalschutz
Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler auftreten, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz mitzuteilen.
Die aufgefundenen Gegenstände sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

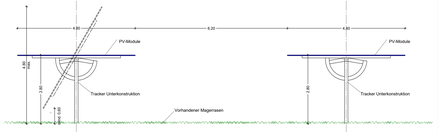
T4 Hinweise

T 4.1 Verfügbare Geodaten
Für das Umfeld des Planungsgebietes sind einzelne Bohrungen vorhanden. Diese können lagemäßig unter der LfULG-Internet-adresse www.geologie.sachsen.de in der Aufschlussdatenbank (Daten und Produkte, Digitale Bohrungsdaten) recherchiert werden. Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de notwendig. Auf der Website des LfULG sind weitere geowissenschaftliche Fachdaten des Freistaates unter der Internetadresse www.geologie.sachsen.de eingesehen werden können.

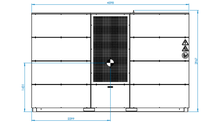
T 4.2 Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen
Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten und spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeoDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der Untersuchungen sind dem LfULG die Ergebnisse der geologischen Untersuchungen (Bohrungen, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schichtenverzeichnisse, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde im Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeoDG). Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige" verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax" elektronisch erfolgen (https://antragsmanagement.sachsen.de/anv/elba).

Tab. 1: Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Lfd. Nr.	Vermeidungsmaßnahme / Minderungsmaßnahme
M 1	Die Baustellenerrichtung erfolgt möglichst auf vorhandenen vegetationsfreien Flächen.
M 2	Eine über das LIG hinaus gehende Baustraße wird nicht gebaut. An Stellen mit zu erwartender, starker Bodenverdichtung werden Bodenschutzplatten ausgelegt („Baggermatten").
M 3	Die Baumaßnahmen werden außerhalb der Fortpflanzungs- und Jungenaufzuchtzeit der Amphibien, Reptilien, der Avifauna und der Fledermäuse ausgeführt, das bedeutet jeweils zwischen 1. August und Ende Februar des Folgejahres (ggf. prüft der Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit der UNB eine eventuell zu beantragende Erweiterung des Bauzeitfensters).
M 4	Der Eintrag von Schadstoffen in den Boden oder das Grundwasser wird nach dem derzeitigen Stand der Technik durch den Einsatz entsprechend intakter Baufahrzeuge ausgeschlossen. Zum Gewässerschutz sind Bindemittel für wassergefährdende Stoffe (wie z.B. Hydrauliköl) in ausreichendes Maß und in unmittelbarer Nähe der Baustelle vorzuhalten und bei Verunreinigungen sind die Behörden zu benachrichtigen. Behälter sind gegen Auslaufen von Schadstoffen wie Öl oder Treibstoff abzusichern. Alle Arbeiten erfolgen mit Baumaschinen und anderen Maschinen, deren Hydrauliksystem mit biologisch abbaubaren Öken („Bio-Öl") befüllt ist. Der Einsatz von Biohydrauliköl entspricht bereits seit etlichen Jahren dem Stand der Technik.
M 5	Durch entsprechende technische Vorkehrungen wird abgesichert, dass der Erdboden außerhalb der Bauflächen und in der Umgebung nicht mit Frischbeton oder Betonabwasser in Berührung kommt.
M 6	Der vorhandene Magerrasen ist zu erhalten.
M 7	Vorhandene Pflanzungen sind zu erhalten
M 8	Ausreichender Abstand zwischen den Solarpanelreihen für ggf. brütende Feldlerchen und andere Vogelarten.
M 9	Zur Sicherung der Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Minderungs-maßnahmen erfolgt eine **Umweltbaubegleitung (UBB)**. inkl. Teilnahme an Bauberatungen, durch die alle Umweltbelange vor rauschasend geprüft werden. Diese überwacht während der Bauarbeiten die Einhaltung der geltenden Umweltschutzgesetze wie des BNatSchG, des SächsNatSchG, des SächsBO, und weiter vor relevanter Rechtsnormen sowie die Einhaltung der Maßnahmen M 1 bis M 10 und führt bei Problemen eine schnelle Lösung in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und ggf. den Umweltbehörden herbei. Es erfolgt eine regelmäßige, mind.-Durch das UB grenzenlose Information über den Verlauf der Baumaßnahmen und der UBB an die UNB und die VNB (die UBB ist durch Mitarbeiter des ND Leipzig möglich).



Modulschnitt
M=1:50


4000
2000
2000
2