Stadt Dahlen
Landkreis Nordsachsen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB Errichtung einer Photovoltaik-freiflächenanlage „Hainstraße“ in Dahlen

Entwurfsfassung

Aufsteller:

Fa. Sybac On Power GmbH
Robert-Koch-Straße 1 – 9

56751 Polch

Planverfasser:

Hermann Lenhardt
Meußlitzer Straße 53

01259 Dresden

INHALTSVERZEICHNIS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage „Hainstraße“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan (Planteil A und Planteil B) 1:1.000

Begründung

Stadt Dahlen
Landkreis Nordsachsen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB Errichtung einer Photovoltaik-freiflächenanlage „Hainstraße“ in Dahlen

Entwurfsfassung
Vorhaben- und Erschließungsplan

Aufsteller:

Fa. Sybac On Power GmbH
Robert-Koch-Straße 1 – 9

56751 Polch

Planverfasser:

Hermann Lenhardt
Meußlitzer Straße 53

01259 Dresden

Planteil A - Vorhaben- und Erschließungsplan

Planteil B - Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO PV — Sondergebiet (sonstige Sondergebiete nach § 1 Abs. 2 Nr. 11 und § 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage zur Erzeugung elektrischer Energie

Maß der baulichen Nutzung

70 — Größe der maximal zulässigen Grundfläche für Gebäude (Gesamtfläche in m²)

H_G = 4,0 m — maximale Gebäudehöhe in m ab Oberkante Gelände (Transformatorstation, Fertigteil)

H_M = 3,0 m — maximale Modulhöhe in m ab Oberkante Gelände

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Einfriedung, Umgrenzung, Einzäunung

Zufahrt, Tor

Fläche für Photovoltaikmodule

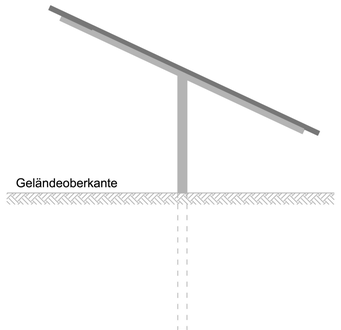
Fläche für Trafo/ Übergabestation

Gebäude, Bestand

Flurstücksgrenze

990/13 — Flurstücksnummer

Modultisch, schematische Darstellung



Planer:
Hermann Lenhardt
Dipl.-Ing. FH Hochbau
Meußlitzer Straße 53
01259 Dresden

Stadt Dahlen Markt 4 04774 Dahlen	Aufsteller: Fa. Sybac On Power GmbH Robert-Koch-Straße 1 - 9 56751 Polch	
Entwurfsfassung vom 09.10.2018		
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Errichtung einer Photovoltaik-freiflächenanlage "Hainstraße"		Vorhaben- und Erschließungsplan Maßstab 1:1.000

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Dahlen hat am .....in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des vorhabenbezogene Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Dahlen, den..... Siegel .....
Bürgermeister

Auslegungsbeschluss zum Entwurf mit Stand vom .....

Der Stadtrat der Stadt Dahlen hat am .....den vorhabenbezogene Bebauungsplan als Entwurf in der Fassung vom ..... gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Dahlen, den..... Siegel .....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Stand vom .....

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB, nach vorheriger fristgerechter Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis ..... in der Stadt Dahlen öffentlich ausgelegen.

Dahlen, den..... Siegel .....
Bürgermeister

Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte vom ..... bis .....

Dahlen, den..... Siegel .....
Bürgermeister

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan vom ..... mit redaktionellen Änderungen vom ..... wurde gemäß § 10 (1) BauGB vom Stadtrat der Stadt Dahlen in öffentlicher Sitzung beschlossen.

Dahlen, den..... Siegel .....
Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom .....mit redaktionellen Änderungen vom .....unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Dahlen übereinstimmen.

Dahlen, den..... Siegel .....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Dahlen, den..... Siegel .....
Bürgermeister

859 cm x 297 cm = 0,26 m²

Stadt Dahlen
Landkreis Nordsachsen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB Errichtung einer Photovoltaik-freiflächenanlage „Hainstraße“ in Dahlen

Entwurfsfassung
Begründung

Aufsteller:

Fa. Sybac On Power GmbH
Robert-Koch-Straße 1 – 9

56751 Polch

Planverfasser:

Hermann Lenhardt
Meußlitzer Straße 53

01259 Dresden

INHALTSVERZEICHNIS

1 RECHTSGRUNDLAGEN 3

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 4

2.1 ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS 4
2.2 VORHABEN 5
2.3 BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN 5
2.4 GELTUNGSBEREICH 6

3 ANDERE PLANUNGEN 7

3.1 REGIONALPLAN 7
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 7

4 ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE 8

4.1 BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES 8
4.2 SCHUTZGEBIETE 8
4.3 GRÜNORDNUNG 8
4.4 VERKEHR 8
4.5 VER- UND ENTSORGUNG 8

5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE 9

5.1 GRENZEN UND ABGRENZUNGEN 9
5.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 9
5.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 9
5.4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 9
5.5 HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN 9
5.6 BAULICHE GESTALTUNG 9

6 HINWEISE: 10

7 QUELLENVERZEICHNIS 11

1 Rechtsgrundlagen

- Grundlage für die Aufstellung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist.
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 3. März 2014 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 146).
- Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 261), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451) geändert worden ist.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Vorhabenträger, die Firma Sybac On Power GmbH, Robert-Koch-Straße 1 - 9 in 56751 Polch, beabsichtigt die Errichtung einer Photovoltaikanlage durch Freiaufstellung von Solarmodulen zur Stromgewinnung auf Teilflächen der Flurstücke 1033/12 und 1033/14 der Gemarkung Dahlen, der Stadt Dahlen im Landkreis Nordsachen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8.917 m² und die Fläche für die Photovoltaikmodule, einschließlich des Standorts für die Trafostation, umfasst ca. 5.632 m².

In Abstimmung mit der Stadt Dahlen legt der Vorhabenträger den Vorhaben- und Erschließungsplan vor, der von der Stadt Dahlen als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung beschlossen wird.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 11 und § 11 BauNVO festgesetzt. Parallel mit dem Aufstellungsverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der ein Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit (nach § 3 BauGB) und der Behörden (nach § 4 BauGB) durchläuft, wurde zwischen der Stadt Dahlen und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag am 26.09.2018 geschlossen, in dem die Übernahme der Planungskosten geregelt wird. Alle Kosten, die für die Erstellung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen, sind in voller Höhe einschließlich Nebenkosten und zusätzlicher Kosten sowie der Mehrwertsteuer durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

Der geplante Standort, ist im Hinblick auf die Umweltauswirkungen, insbesondere auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild als günstig zu beurteilen. Es handelt sich um einen gewerblich genutzten Standort mit einer derzeit fast vollständig versiegelten Fläche, bei dem der Gesetzgeber durch die Beschaffenheit von einer starken Vorbelastung ausgeht. Die geplanten Projektflächen sind intensiv als Lager- und Umschlagsflächen genutzt, und damit hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange von vergleichsweise sehr geringer Bedeutung.

Diese Gesichtspunkte haben den Vorhabenträger bewogen, die Realisierung des Projekts durch Vorlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans, den die Stadt Dahlen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernimmt, bauleitplanerisch abzusichern und die geplante Nutzung in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange und unter Beteiligung der Öffentlichkeit vorzubereiten und zu leiten.

Mit der geplanten Photovoltaikanlage kann ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen Versorgung mit elektrischer Energie sowie zur CO2 – Einsparung geleistet werden.

Aufgrund der Lage des Standorts im Innenbereich wird die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB erforderlich.

2.2 Vorhaben

Das Vorhaben beinhaltet die Festsetzung eines Sondergebietes für Photovoltaikanlagen (SO_{PV}) in Anbindung zur Hainstraße (K 8980) als öffentliche Straße.

2.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Dahlen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.09.2018 mit Beschluss Nr. 56 / 2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage „Hainstraße“ gefasst.

Es soll das Verfahren nach § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie umfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB, Gebiete mit bestehenden Bebauungsplänen sowie innerhalb des Siedlungsbereiches gelegene brachgefallene, unbebaute oder bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Flächen.

Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme zur Innenentwicklung des Siedlungsbereichs der Stadt Dahlen dar, so dass die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB vorliegen. Der Geltungsbereich beläuft sich auf ca. 0,9 ha. Die geplante zulässige Grundfläche beläuft sich auf ca. 0,56 ha, so dass das Verfahren ohne Vorprüfung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt werden kann.

Die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13 a BauGB sind ebenfalls erfüllt:

- Das Vorhaben darf keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem UVPG oder Landesrecht unterliegen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Die nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt lediglich ca. 5.632 m².

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Negativ erhebliche Beeinträchtigungen des nächstgelegenen FFH-Gebietes „Dahle und Tauschke“ können aufgrund der Entfernung von ca. 2 km offensichtlich ausgeschlossen werden.

2.4 Geltungsbereich

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Stadt Dahlen, Gemarkung Dahlen, im Landkreis Nordsachsen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teilflächen der Flurstücke 1033/12 und 1033/14 der Gemarkung Dahlen.

Der Geltungsbereich ist begrenzt durch:

- Gewerbebauten (eingeschossiges Gebäude) im Norden auf dem Flurstück 1033/12,
- die versiegelte Fläche des Flurstückes 1033/12 im Osten,
- die Kreisstraße 8680 „Hainstraße“ (öffentliche Straße) im Süden und
- die gewerblich genutzte Fläche (einschließlich Gebäuden) des Flurstückes 1033/2 im Westen.

Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von 8.917 m².

3 Andere Planungen

3.1 Regionalplan

Die Stadt Dahlen gehört gemäß Regionalplan zum ländlichen Raum und besitzt keine zentralörtliche Funktion. Damit ist eine Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs vorgegeben, einschließlich der Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauland.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Dahlen hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem der Bebauungsplan entwickelt werden kann.

4 Örtliche Verhältnisse

4.1 Beschaffenheit des Plangebietes

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mit gemischter Nutzungen (Landwirtschaft und Gewerbe). Der Gebietscharakter ist vorwiegend durch landwirtschaftlich gewerbebetreibenden Flächen und Gebäuden geprägt.

4.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im Vorhabenbereich nicht ausgewiesen. Das Europäische Schutzgebiet ist mehr als 2,0 km vom Vorhaben entfernt und liegt damit außerhalb des Einflussbereiches des Vorhabens.

Im Geltungsbereich sowie im direkten Umgebung sind im Rahmen der Biotoptypenkartierung keine Strukturen erfasst wurden.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.3 Grünordnung

Die Grünordnung sieht keine Entwicklung von Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich vor.

4.4 Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Kreisstraße 8980 (öffentlich gewidmete Gemeindestraße).

4.5 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser: nicht erforderlich

Abwasser: nicht erforderlich

Niederschlagswasser: Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird wie bisher behandelt.

5 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

5.1 Grenzen und Abgrenzungen

gemäß § 9 Abs. 12 BauGB bzw. § 1 Abs. 4 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich durch die Grundstücksverhältnisse und die geplante Nutzung als Sondergebiet.

5.2 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO

Es wird ein Sondergebiet für Photovoltaikanlagen (SO_{PV}) festgesetzt.

Zulässig sind im Sondergebiet:

- Photovoltaikanlagen und
- Nebengebäude die der Zweckerfüllung dienen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 18, 19, 20 BauNVO

Es wird die maximal zulässige Grundfläche für Gebäude auf 70 m² begrenzt.

Die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe von 4,0 m bezieht sich auf die oberste Gebäudebegrenzung (Trafo- und Übergabestationen).

Die maximale zulässige Höhe der Module bzw. Modultische beträgt 3,00 m über der jeweiligen Geländehöhe.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO

Die Baugrenzen orientieren sich an den vorgeschriebenen Abstandsflächen (§ 6 Abs. 5 SächsBO). Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Umfahrungen, Einzäunungen und ähnliche Anlagenbestandteile können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

5.5 Hauptversorgungsleitungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Der Bestand, soweit angefragt und bekannt, ist nachrichtlich übernommen.

5.6 Bauliche Gestaltung

Grelle Farben an Standorten, die eine Außenwirkung aufweisen, sind zu vermeiden.

Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigschutz, bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Nicht zulässig sind Mauern sowie Zaunsockel, um die eingefriedeten Bereiche für bodengebundene Kleintiere durchlässig zu halten. Der untere Zaunansatz muss mindestens 15 cm über der Bodenoberfläche liegen.

6 Hinweise:

Hinweise:

Landesamt für Archäologie

Das Landesamt für Archäologie ist über den exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch, Ausschachtungs- oder Oberbodenarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren.

Leitungsbestand

Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzpflanzungen sind auf die Mindestabstände zu den Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

Zu Raumbezugspunkten im Planungsgebiet, wenden Sie sich bitte an den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Referat 34, Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden, Tel. 0351/8283-3425 oder 3421.

7 Quellenverzeichnis

BAUGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November2017 (BGBl. I S. 3634).

BAUNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

SÄCHSBO - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist.