STADT PAUSA-MÜHLTROFF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Solarpark Pausa“

VORENTWURF i.d.F. vom 14.07.2025

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

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

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

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

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 705)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO, § 12 Abs. 3a BauGB)

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage"
Die als Sondergebiet festgesetzte Fläche wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage" festgesetzt.

Zulässig sind die Errichtung von:
- Modultischen mit Solarmodulen und Aufständerung
- Gebäude für Transformatoren (Trafostationen)
- Wechselrichterstation
- Batteriespeicher
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Wartung der Photovoltaikanlage (Überwachungskameras, Zaunanlage) sowie zur Löschwasserbevorratung
- Zuwegung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

Innerhalb des festgesetzten Baugebietes sind nur bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, welche im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Pausa-Mühltroff und dem Vorhabenträger festgelegt sind. Änderungen im Durchführungsvertrag oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Bei der dauerhaften Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle baulichen Anlagen, die mit der Photovoltaiknutzung in Verbindung stehen, vollständig zu beseitigen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)
- GRZ 0,8, Oberkante gemäß Planeintrag –

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 Abs. 1 BauNVO, § 16 Abs. 4 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der maximalen Oberkante in Meter über Bezugspunkt gemäß Planeintrag festgesetzt. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt der oberste Abschluss der Außenwand (Attika) als oberer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung.
Als Unterer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Schnittlinie des jeweiligen Baukörpers mit der natürlichen Geländeoberfläche.

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

1.2.2 Bestimmung von Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

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

Ausnahmsweise zulässig sind Masten mit Überwachungstechnik mit einer maximal zulässigen Höhe von 10,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Flächen für Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche zwischen den Teilflächen 2 und 3 des Baugebietes SO Photovoltaikanlage, ist an geeigneter Stelle die Schaffung eines notwendigen Weges als Ein- und Ausfahrtbereich des Baugebietes SO Photovoltaikanlage in einer Gesamtbreite von insgesamt nicht mehr als 3,0 m zulässig.

1.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die südliche Geltungsbereichsgrenze im Bereich des Flurstücks 1216 der Gemarkung Pausa ist zugleich Straßenbegrenzungslinie gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche der Franz-Theodor-Strauß-Straße.

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

Erforderliche Leitungen für Elektroenergie sind als unterirdische Leitungen zu verlegen.

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

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

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

2.1.1 Begrenzung der Bodenversiegelung
Die Befestigung von neu anzulegenden Wegen, Stellflächen und sonstigen Nebenflächen innerhalb des Baugebietes SO Photovoltaikanlage ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Schotter, wassergebundene Decke) zulässig. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit

wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

2.1.2 Entwicklung einer geschlossenen, erosionsstabilen Vegetationsdecke

Innerhalb des Baugebietes SO Photovoltaikanlage ist auf den Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen oder durch Wege voll- bzw. teilversiegelt werden, durch die Entwicklung einer extensiven ausdauernden Gras- und Krautflur eine geschlossene, erosionsstabile Vegetationsdecke herzustellen und für die Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage zu erhalten. Dazu ist im zeitigen Frühjahr (bis März) der Boden aufzulockern und eine Saatgutmischung (Typ Saatgutmischung für Photovoltaikanlagen) entsprechend den Maßgaben eines zertifizierten Regio-Saatguts einzubringen.
Die Fläche unter den PV-Modulen ist extensiv in Form von Mahd- bzw. Weidewirtschaft extensiv zu pflegen. Das Mahdgut ist abzutragen.
Von den Vorgaben ausgenommen sind die Flächen des gesetzlich geschützten Biotops innerhalb der Teilfläche 2 des Baugebietes SO Photovoltaikanlage.

Düngemittel sowie Pestizide dürfen nicht aufgebracht werden.

2.1.3 Erhaltung der mageren Frischwiese

Die innerhalb der Teilfläche 2 des Baugebietes SO Photovoltaikanlage bestehende gesetzlich geschützte magere Frischwiese ist zu erhalten und extensiv zu pflegen. Das Mahdgut ist abzutragen.

Düngemittel sowie Pestizide dürfen nicht aufgebracht werden.

2.1.4 Gewährleistung der Durchlässigkeit der Zaunanlage für Kleintiere

Es ist ein Abstand von mindestens 20 cm von der unteren Zaunkante zum Erdboden freizuhalten oder eine ausreichende Maschenweite im bodennahen Bereich einzuhalten. Im Falle von Beweidung sind Weidezäune mit Untergrabschutz sowie mit Durchlässen (20 x 20 cm) je 30 m Zaunlänge für Kleintiere herzustellen. Streifenfundamente, durchgängige Zaunsockel sowie der Einsatz von Stacheldraht und anderen scharfkantigem Metallspitzenband im bodennahen Bereich sind unzulässig.

2.1.5 Transformatoren (Grundwasserschutz)

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

2.1.6 M1 – Entwicklung von extensiven Grünlächen

Die in der Planzeichnung als Maßnahmeflächen M1 gekennzeichneten Flächen sind zu extensiven Grünflächen aus einjährigen und zweijährigen Wild- und Kulturpflanzen sowie langlebigen Wildkräutern zu entwickeln.
Dazu ist im zeitigen Frühjahr (bis März) eine Saatgutmischung (Typ Feldrain und Saum) entsprechend den Maßgaben eines zertifizierten Regio-Saatguts einzubringen. Gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG dürfen in der freien Natur ausschließlich Saatgut des Ursprungsgebietes „Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland (15)“, (Produktionsraum 5 (SO) „Südost- und Ostdeutsches Bergland“) verwendet werden.
Die Grünflächen sind während der Standzeit der Anlage zu erhalten.

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

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen mit einer maximalen Wuchshöhe von 3,50 sind dauerhaft zu erhalten.

Bei der Einordnung von einem zulässigen Weg als Ein- und Ausfahrtbereich in einer Gesamtbreite von insgesamt nicht mehr als 3,0 m innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit Erhaltungsbindung zwischen den Teilflächen 2 und 3 des Baugebietes SO Photovoltaikanlage sind nicht vermeidbare Gehölzfällungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren sowie durch Ersatzpflanzung standortgerechter heimischer Gehölze in einem mit der UNB abzustimmenden Verhältnis auszugleichen.

Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Gehölze wirksam zu schützen. Baumpflegemaßnahmen, die der Verkehrssicherheit dienen, sind zulässig.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

3.1 Einfriedungen

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

3.2 Solarmodule

Innerhalb der Teilfläche 2 des Baugebietes SO Photovoltaikanlage sind im Bereich des gesetzlich geschützten Biotops ausschließlich bifaziale Module mit Glas-Glas-Aufbau zu verwenden.

4 Hinweise ohne Normcharakter

4.1 Fällzeitenregelung

Gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG sind die Fällung von Bäumen in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

4.2 Baustelleneinrichtung und Bauweise zum Schutz der mageren Frischwiese

Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die für die Befahrung oder das Abstellen von PKW genutzten Flächen sind vor Bodenverdichtung zu schützen (z. B. Auslegen mit Alupaneels). Die Befahrung im Bereich der gesetzlich geschützten mageren Frischwiese hat mit kleinem Gerät unter Verwendung von Bodenschutzplatten zu erfolgen.

4.3 Grundwasserschutz/Gewässerschutz

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

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

Zum Schutz des Grundwassers sind für Baumaßnahmen und Wartungsarbeiten (einschließlich periodischer Reinigung der Modulflächen) ausschließlich Baustoffe, Einbaumaterialien, Reinigungslösungen usw. zu verwenden, die keine wassergefährdenden Stoffe enthalten.

4.4 Bodenschutz / Altlasten / Abfall

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

4.5 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

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

4.6 Denkmalschutz / Archäologie

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

4.7 Grenz- und Vermessungsmarken

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