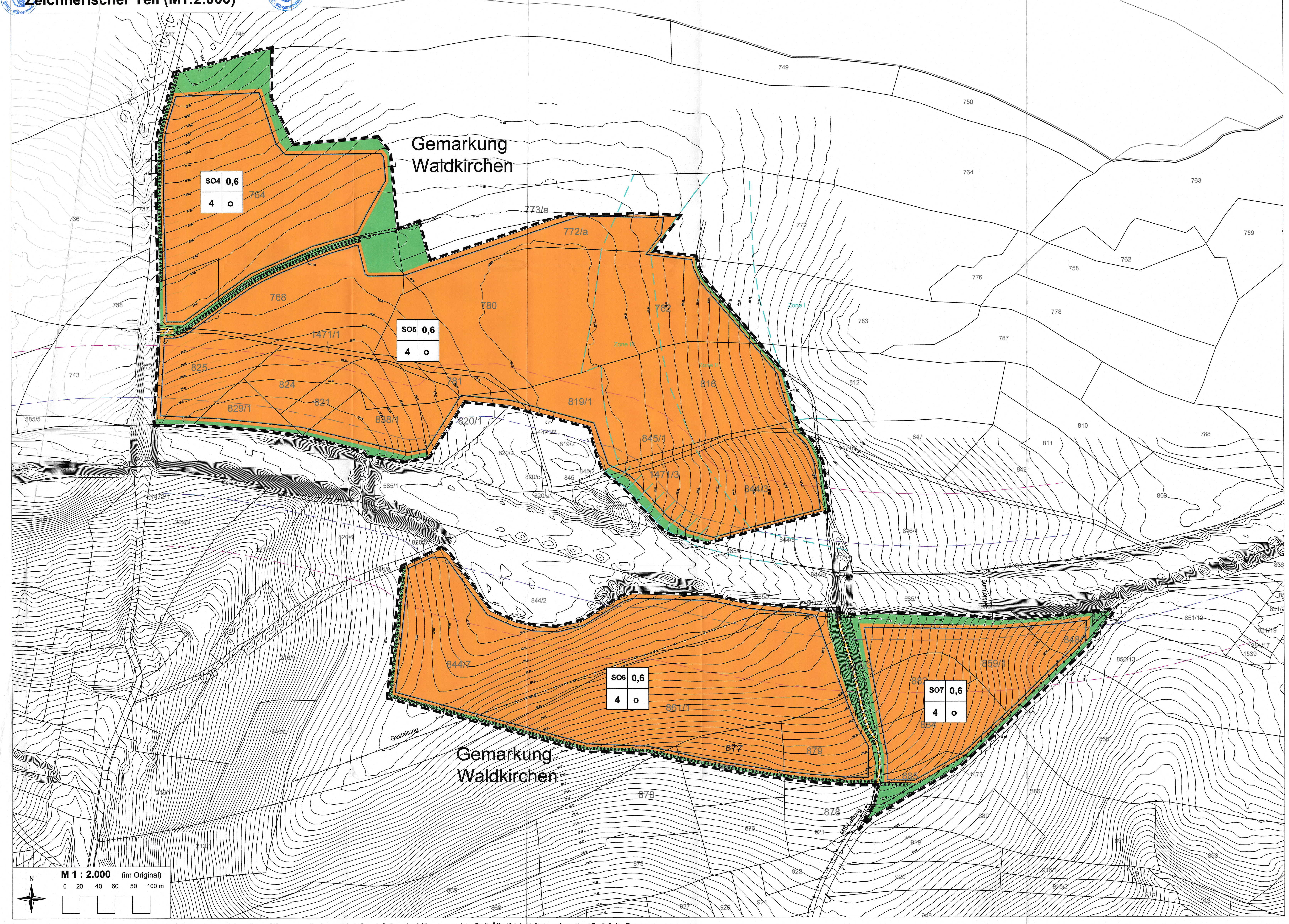
STADT LENGENFELD
Bebauungsplan Nr. 25 "Solarpark A72 - Waldkirchen"
(Teilgebiete Marienhöhe Nord und Marienhöhe Süd)

Zeichnerischer Teil (M1:2.000)



Plangrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte (ALK) - Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen sowie örtliche Aufnahme durch Vermessungsbüro Barth Öffentlich bestellte Ingenieure Horst Barth & Jan Bornmann

LEGENDE

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO	Sondergebiet "Photovoltaik"

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
4 m ü GOK	maximale Höhe über Geländeoberkante

3 Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
▬ ▬ ▬	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nutzungsschablone

1	2	1 Baugebiet 2 Grundflächenzahl
3	4	3 max. Höhe in m 4 Bauweise

4 Verkehrsfläche

🟧	öffentliche Verkehrsfläche (Oberheinsdorfer Straße)
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Feldwirtschaftsweg"

5 Grünfläche

🟩	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: "Abstandsgrün"

6 Flächen für Landwirtschaft

🟩	Landwirtschaftliche Fläche

7 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

○○○○	Flächen für Anpflanzungen
●	Anpflanzung von Einzelbäumen
● ● ● ●	Flächen für Erhalt

8 Sonstige Planzeichen

▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- - - -	Feldweg, Bestand (nicht eingemessen)
▬ ▬	Trinkwasserschutzgebiet
▨	Bereiche für Leitungen innerhalb der Zone III

Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (nicht eingemessen)

- - - -	40 m
- - - -	100 m
—◇—	Gasleistung bzw. Mittelspannungsleitung, nicht eingemessen

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
4. Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist

Bebauungsplan
Nr. 25 "Solarpark A72 - Waldkirchen"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist i. V. m. § 4 Abs. 2 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist, hat der Stadtrat der Stadt Lengenfeld am 24.06.2024 den Bebauungsplan Nr. 25 „Solarpark A72 - Waldkirchen“, als Satzung beschlossen (BS - Nr. 069/2024).
Am 16.12.2024 bestätigte der Stadtrat der Stadt Lengenfeld in öffentlicher Sitzung den Satzungsbeschluss (BS-Nr.: 149/2024).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (M.: 1:2.000) des Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Solarpark A72 - Waldkirchen besteht aus zwei Planzeichnungen mit zeichnerischem Teil (M.: 1:2.000) und textlichem Teil zu den Teilflächen Schmalzbach und Oberheinsdorfer Straße (Teil 1 von 2) sowie der Teilgebiete Marienhöhe Nord und Marienhöhe Süd (Teil 2 von 2).

§ 3 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

- Siegel -

Lengenfeld, den 21. MAI 2025

Stadt Lengenfeld

Volker Bachmann, Bürgermeister

Textlicher Teil

I Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Bebauungsplan werden Sondergebiete "Photovoltaik" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung und Speicherung erneuerbarer Energien (hier: Solarenergie) sowie aller dazu gehörigen Nebenanlagen (einschließlich Gebäude zur Lagerung, Bürocontainer und Batteriespeicher/ sonstiger Speicher) und Erschließungsanlagen (einschließlich Einfriedungen zum Schutz der Anlage sowie Anlagen zum Blend-/Sichtschutz). Gebäude und baulichen Anlagen mit Feuerungsstätte haben einen Abstand von mind. 30 m zu Waldflächen einzuhalten.

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen wird wie folgt festgesetzt: 4 m über der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe definiert sich durch die nächsthöhere Höhenlinie in 0,5 m Schritten (Beispiele: Höhenpunkt: 510,8 m üNHN -> maßgebende Bezugshöhe: 511,0 m üNHN -> maximal zulässige Höhe: 515,0 m üNHN oder Höhenpunkt: 508,2 m üNHN -> maßgebende Bezugshöhe: 508,5 m üNHN -> maximal zulässige Höhe: 512,5 m üNHN).

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle Anlagen und Betriebsvorrichtungen, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen (z.B. techn. Aufbauten, Anlagen zum Blend-/Sichtschutz) erforderlich sind sowie Anlagen zur Speicherung von Energie.

Die Mindesthöhe für die Unterkante der Module wird mit 60 cm über Geländeoberkante festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Für das Sondergebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt (siehe Plan).

Die Grundflächenzahl bei den PV-Modulen ergibt sich aus der projizierten horizontalen Fläche.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Der Mindestabstand zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn beträgt 20 m.

4 Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze innerhalb des Sondergebietes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unterirdische Leitungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.

Gem. § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Gebäude und bauliche Anlagen mit Feuerungsstätte haben einen Abstand von mind. 30 m zu Waldflächen einzuhalten.

Es wird auf die Verordnung des Vogtlandkreises zur Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebiets Quellgebiet Hauptmannsgrün -Trinkwasserschutzgebietsverordnung Quellgebiet Hauptmannsgrün- vom 5. Januar 2007 hingewiesen.

6 Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind alle Anlagen und Leitungen zur Versorgung des Gebietes sowie zur Anbindung an die Infrastruktur allgemein zulässig.

7 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die vorhandenen Feldwege werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Feldwirtschaftsweg" festgesetzt. Die Wege sind, sofern diese im Bestand anders als die Wegeflurstücke verlaufen, in ihrer bisherigen Lage zu erhalten.

Es wird festgesetzt, dass bei Umsetzung des konkreten Bauvorhabens weiterhin die verkehrliche Erschließung der nicht beanspruchten Flurstücke zu gewährleisten ist. Die Erschließung kann durch Wiesenwege oder andere Zuwegungen erfolgen und vertraglich gesichert werden.

Die vorhandene Straße (Oberheinsdorfer Straße) wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

8 Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass innerhalb der Grünflächen Leitungen verlegt werden können und Zuwegungen bzw. Feldwege, Zaunanlagen, Anlagen und Einrichtungen für die Freizeitnutzung bzw. Naherholung (z.B. Sitzbänke, Hinweistafeln) sowie Anlagen zum Blend-/Sichtschutz zulässig sind. Dies gilt auch, wenn diese mit einer Anpflanzung- oder Erhaltungsfläche überlagert ist.

9 Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.

10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die Zaunanlagen so anzulegen sind, dass umlaufend ein Freihalteabstand von durchschnittlich mindestens 15 cm über Geländeoberkante eingehalten wird.

Die nicht versiegelten Flächen innerhalb der Sondergebiete sind extensiv zu bewirtschaften (Entwicklungsziel: „mageres Extensivgrünland“). Die erste Mahd soll frühestens nach dem 15. Juni erfolgen. Eine Mahd des Aufwuchses, welcher zu einer Beeinträchtigung der Anlagen führt und/ oder aus technischen Gründen notwendig ist, ist ganzjährig zulässig. Alternativ zur Mahd kann eine ganzjährige extensive Beweidung erfolgen. Zwischen den Modulreihen ist ein Abstand von mind. 3 m einzuhalten.

Das Ausbringen von Dünger, Herbiziden, Fungiziden und Pestiziden ist unzulässig.

Die Zuwegung, Wartungswege und Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

In Verbindung mit § 1a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass für die Brutvorkommen der Feldlerche im Baufeld auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb der Baufelder Lerchenfenster vor Baubeginn des Vorhabens herzustellen sind (CEF-Maßnahme). Pro Brutpaar sind zwei Lerchenfenster herzustellen. Die Lage der Lerchenfenster ist der zuständigen Naturschutzbehörde mitzuteilen. Folgende Vorgaben sind bei den Lerchenfenstern einzuhalten:

- maximal 3 Fenster pro Hektar
- mind. 25 m² pro Fenster
- Offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont (z.B. Abstand zu Gehölzen/Gebäuden > 50 m, > 100 m zu Hochspannungsleitungen)
- Keine Bodenbearbeitung und kein Einsatz von Pestiziden während der Brutzeit und 1. Mahd frühestens ab Ende August (nicht innerhalb der Brutzeit mähen)

Die Anzahl der Lerchenfenster außerhalb der Baufelder ist abhängig von den Brutvorkommen der Feldlerche innerhalb der Baufelder. Werden bei Kartierungen Brutnachweise der Feldlerche innerhalb der Baufelder nachgewiesen, so kann die Anzahl der Fenster außerhalb des Solarparks reduziert werden. Für die erfassten 6 Vorkommen der Feldlerche sind mind. 12 Lerchenfenster herzustellen.

Die Fenster sollen auf den folgenden Flurstücken hergestellt werden: Gemarkung Waldkirchen: Nr. 873, Nr. 878 sowie Nr. 861/1

Vor Herstellung der Feldlerchenfenster hat eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zu erfolgen.

11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass für alle Ansaaten und Gehölzentwicklungen innerhalb der Geltungsbereiche standortgerechtes und einheimisches Saatgut bzw. Gehölze zu verwenden sind. Es wird auf die Vorgaben des § 40 BNatSchG hingewiesen. Es dürfen nur Gehölze mit regionaler Herkunft sowie gebietsheimische Saatgutmischungen verwendet werden. Innerhalb der Flächen für Anpflanzung sind Heckenstrukturen zu entwickeln.

Entlang der Oberheinsdorfer Straße sind 6 Einzelbäume in der Alleepflanzung zu ergänzen.

12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Es wird festgesetzt, dass Gehölzstrukturen sowie Einzelbäume, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind bzw. nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktionsweise der Anlagen führen können, nach Möglichkeit zu erhalten sind.

Die Gehölzstrukturen innerhalb der Flächen für Erhaltung sind zu ergänzen, zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten.

II Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung.

III Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Die Regelungen des Landeswaldgesetzes zum „Waldabstand“ werden nachrichtlich aufgenommen.

Gem. § 25 Abs. 3 SächsWaldG muss ein Mindestabstand von 30 m von Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerungsstätte zum Wald und umgekehrt eingehalten werden. Diese gesetzliche Forderung wurde aufgestellt, um zum einen Gebäude und bauliche Anlagen und zum anderen den Wald vor evtl. Gefahren zu schützen. Für Photovoltaikanlagen gibt es keine entsprechenden gesetzlichen Vorgaben.

Die Verordnung des Vogtlandkreises zur Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebiets Quellgebiet Hauptmannsgrün - Trinkwasserschutzgebietsverordnung Quellgebiet Hauptmannsgrün - vom 5. Januar 2007 wird nachrichtlich aufgenommen.

In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde ist innerhalb des gekennzeichneten Bereiches die Herstellung von Leitungsgräben bzw. die Verlegung von Leitungen, welche für den Betrieb der PV-Anlage notwendig sind, zulässig.

IV Hinweise

Sollten innerhalb des Planungsgebiets Punkte des Liegenschaftskatasters gefährdet sein, bittet das Landratsamt um rechtzeitige Mitteilung. Für Punkte der Grundlagenvermessung ist der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung (GeoSN) in Dresden zuständig.

Bei der Planung der konkreten Anlage sind die Vorgaben zum Brandschutz zu beachten und mit den zuständigen Stellen abzustimmen. Im Zuge der Bauleitplanung ist zur Sicherung des abwehrenden Brandschutzes eine ausreichende Löschwassermenge nachzuweisen. Je nach baulicher Nutzung, liegt der Grundschutz gem. DVGW Arbeitsblatt W 405, bei mindestens 48 cbm pro h beziehungsweise 96 cbm pro h. Diese Löschwassermenge ist für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden sicherzustellen.

Die für das Plangebiet erforderliche Zufahrt ist unter Beachtung des § 5 Sächsische Bauordnung (SächsBO) und der DIN 14 090 „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu planen und zu errichten. Sofern diese vom öffentlichen Verkehrsraum über fremde Grundstücke führen, sind diese Zufahrten rechtlich zu sichern und als Feuerwehrzufahrten zu kennzeichnen.

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, besteht die Verpflichtung, diesen Fund unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortspolizeibehörde anzuzeigen (§ 3 Kampfmittelverordnung).

Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung). Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 3 und 4 der Kampfmittelverordnung verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bestraft werden. Die Bauausführenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu belehren.

Bei der Errichtung und dem Betrieb der Photovoltaik-Anlage sind die Maßgaben nach DIN 19639 zum baubegleitenden Bodenschutz einzuhalten.

Vor der Realisierung der Maßnahme sind die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe als Flächenbewirtschafter, sofern die überplanten Flächen verpachtet sind, rechtzeitig zu informieren.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundschichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Es wird drauf hingewiesen, dass für den ggf. erforderlichen Antrag auf Befreiung/ Ausnahme von der Verordnung zum Trinkwasserschutzgebiet ein hydrologisches Gutachten erforderlich ist.

Mit Beginn der Bodeneingriffe im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten (das betrifft die Bereiche der Kabelgräben, das „Trafohäuschen“ etc.) müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal ggf. baubegleitende archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Es wird drauf hingewiesen, dass bei einem späteren Rückbau der Anlagen in Abstimmung mit den Eigentümern die im Untergrund befindlichen Bauten und Anlagen ggf. zu entfernen sind. Dies umfasst unter anderem Fundamente, Kanäle, Kabel und Leitungen und dient einer späteren freien Nachnutzbarkeit des Plangebietes.

Sofern auch Hochbaumaßnahmen geplant werden, wird auf die DIN 4149 und die DIN EN 1998 (Eurocode 8) verwiesen.

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Es wird drauf hingewiesen, dass u.a. in Abhängigkeit der Ausrichtung der Module, der Lage sowie der Topographie vor Baubeginn eine gutachterliche Betrachtung zu den Blendwirkungen für den Straßenverkehr auf der Bundesautobahn erfolgen muss. Um die Auswirkungen für den Straßenverkehr zu verhindern bzw. zu vermindern sind ggf. Blend-/Sichtschutzeinrichtung entlang der Autobahn aufzustellen.

Die Hinweise der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen nach Angaben der jeweiligen Versorgungsträger. Eine Gewährleistung auf die Genauigkeit und Vollständigkeit der Hinweise kann nicht übernommen werden. Vor Baubeginn sind die Leitungsträger zu informieren und es sind entsprechende Einweisungen durchzuführen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand und mit äußerster Vorsicht durchzuführen.

Rodungen sind gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

Bei Maßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Abs. 1 und 5 und des § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Vor der Durchführung von Maßnahmen sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Sollen entsprechende Nachweise gelingen, so ist die Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren, um geeignete Schutzmaßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ergreifen zu können.

Es wird auf die einschlägigen Gesetze, Richtlinien sowie Normen hingewiesen.

Es wird auf die bestehenden rechtlichen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen im Plangebiet, z.B. bei Trafoanlagen, Klimaanlagen u. ä. besonders hingewiesen.

Aus Gefährdungsgründen (z.B. Beschädigung der Anlage durch umfallende Bäume) wird empfohlen, einen Mindestabstand von 30 m zum Wald einzuhalten.

Die für das Plangebiet und die jeweiligen Teilflächen erforderliche Zufahrt ist unter Beachtung des § 5 SächsBO und der DIN 14 090 “Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu planen und zu errichten. Sofern diese vom öffentlichen Verkehrsraum über fremde Grundstücke führen, sind diese Zufahrten rechtlich zu sichern und als Feuerwehrzufahrten zu kennzeichnen. Zusätzlich ist der Einbau einer Feuerwehrschließung in die Toranlage erforderlich.

Entsprechend § 4 (2) lfd. Ziff. 2.07 Trinkwasserschutzgebietsverordnung Quellgebiet Hauptmannsgrün vom 05.01.2007 ist für den Bodeneingriff eine Befreiung notwendig. Außerdem ist bei dieser Anlage der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen notwendig, der im Trinkwasserschutzgebiet beschränkt ist.

Es ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Künstliche Lichtquellen, um die Anlage nachts zu beleuchten, sind nicht erlaubt. Es sollten auf den Ackerflächen sowie an den Gehölzen während der Brutzeit von Anfang März - Ende August keine Baumaßnahmen stattfinden. Wenn Baumaßnahmen während der Brutzeit durchgeführt werden, ist durch die ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine geschützten Arten durch die Arbeiten beeinträchtigt werden.

Es ist vorab sicherzustellen, dass auf den Ersatzflächen nicht schon Feldlerchen brüten.

Für die gepflanzten Gehölze ist im Anschluss an die Pflanzung eine dreijährige Entwicklungspflege vorzusehen. Eine dauerhafte Pflege sowie eine Nachpflanzgarantie bei Ausfall der Gehölze sind zu gewährleisten. Die Pflanzmaßnahme ist spätestens ein Jahr nach Gebrauch der Baugenehmigung durchzuführen und der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen, ebenso die Nachweise (Zertifikate), dass es sich bei den gepflanzten Gehölzen um gebietsheimisches Pflanzmaterial handelt (§ 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG). Es wird darauf hingewiesen, dass das Mahdgut nach Möglichkeit von der Fläche zu räumen ist. Ein Mulchen der extensiv genutzten Mahdflächen sollte nicht erfolgen.

In dem Plangebiet "Marienhöhe Süd" befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem Telekommunikationsnetz müssen jederzeit möglich sein. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

In den Geltungsbereichen sind Gashochdruckleitungen der inetz vorhanden. Der Schutzstreifen dieser Gasleitungen ist jeweils mit 6,0 m (3,0 m beidseitig der Leitungsachse) festgelegt. Alle Bauvorgaben im Näherungsbereich der Gashochdruckleitung sind anzuzeigen und bedürfen der Zustimmung der inetz. Bei der Planung und Baudurchführung von Vorhaben ist das DVGW-Regelwerk zu beachten. Das Überbauen von Gasleitungen einschließlich des Schutzstreifens im Sinne des DVGW-Regelwerkes ist unzulässig. Die Aufstellung von Garagen, Carports, Tanks, Wohncontainern, Baustelleneinrichtungen u. ä. wird grundsätzlich als Überbauung gewertet. Ebenso ist das Anlegen von Terrassen und die Aufstellung von Gartenhäusern nicht zulässig. Der Schutzstreifen darf nicht als Lagerfläche genutzt und bei unbefestigter Oberfläche nicht mit schweren Baufahrzeugen befahren oder verstellt werden. Bei Pflanzungen ist der Schutzstreifen von Gasleitungen grundsätzlich freizuhalten. Ansonsten ist nach dem DVGW-Hinweis GW 125, im Besonderen nach Pkt. 6.1. und Pkt. 6.3, zu verfahren. Ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen ist grundsätzlich ein Abstand von ≥ 2,5 m zwischen Stammachse und Gasleitung, gemessen an der Rohraußenkante, einzuhalten. Sollte eine kreuzende Leitung als kathodisch geschützte Leitung geplant werden, so hat der Antragsteller gemäß GW 21 zu verfahren. Gegebenenfalls sind nach nochmaliger Abstimmung Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die DIN EN 50162 ist zu beachten einschließlich der darin enthaltenen Forderungen in Bezug auf Streustrombeeinflussungen durch Gleichstromanlagen. Grabenlose Verlegearbeiten und Sprengarbeiten bedürfen unserer gesonderten schriftlichen Zustimmung. Änderungen des Oberflächenniveaus/Geländeregulierungen im Bereich des Schutzstreifens unserer Leitungsanlagen bedürfen unserer ausdrücklichen Zustimmung. Die Mindestüberdeckung von 1,0 m darf nicht unterschritten werden. Eine Überschüttung ist bis maximal 2,0 m zulässig. Im Baufeld befindliche Mess- und Markierungssäulen dürfen nicht beschädigt oder im Standort geändert werden. Vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten besteht für den Ausführenden eine Erkundigungspflicht hinsichtlich aktueller Planunterlagen. Vor der Bauausführung ist eine örtliche Einweisung des bauausführenden Unternehmens zwingend erforderlich.

Der Staatsbetrieb Geobasisinformation u. Vermessung Sachsen weist darauf hin, dass sich im Plangebiet der Raumbezugsfestpunkt (RBP) 5340 0 10200 befindet. Der Festpunkt ist grundsätzlich zu erhalten. Besteht die Gefahr, dass er beeinträchtigt wird, ist er durch geeignete Maßnahmen so zu schützen, dass er durch Bauarbeiten, Baustoffablagerungen, Baustellenverkehr oder andere Handlungen nicht beschädigt oder in seiner Lage verändert wird. Schutzmaßnahmen, die seine Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen, sind vorab zu besprechen. Alle Aspekte des Vorhabens, die diesen Prämissen potenziell widersprechen, sind während der Planungsphase mit uns abzustimmen.

Die Hinweise der Die Autobahn GmbH sind der Begründung zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich betreffs ihrer Übereinstimmung mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters wird mit Stand vom 30.12.2024 bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

- Siegel -

Plauen, den 24.01.2025

(Beyer)
Der Sachgebietsleiter
Landratsamt Vogtlandkreis, Amt für Kataster und Geoinformation

1. Aufgestellt im Regelverfahren einschließlich des Umweltberichtes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (BS - Nr. 117/2022) des Stadtrats der Stadt Lengenfeld vom 14.11.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Lengenfelder Amtsblatt vom 30.11.2022 bzw. durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 30.11.2022 bis 25.01.2023 erfolgt.

   - Siegel -
   Lengenfeld, den 31. JAN. 2025
   Stadt Lengenfeld
   Volker Bachmann, Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat am 14.11.2022 die Kurzbegründung zum Bebauungsplan Nr. 25 „Solarpark A72 - Waldkirchen“ vom 04.11.2022 gebilligt (BS - Nr. 118/2022) und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

   - Siegel -
   Lengenfeld, den 31. JAN. 2025
   Stadt Lengenfeld
   Volker Bachmann, Bürgermeister

3. Dieser Beschluss sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung der Kurzbegründung in der Fassung vom 04.11.2022 des Bauleitplanes wurden durch Abdruck am 30.11.2022 im Lengenfelder Amtsblatt bzw. durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 30.11.2022 bis 25.01.2023, mit den Hinweisen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht. Die Einstellung der ortsüblichen Bekanntmachung im Internet der Stadt Lengenfeld und über das Zentrale Landesportal des Freistaates Sachsen erfolgte vom 30.11.2022 bis 20.01.2023.

   Die von der Planung berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange (TÖB) und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 28.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   - Siegel -
   Lengenfeld, den 31. JAN. 2025
   Stadt Lengenfeld
   Volker Bachmann, Bürgermeister

4. Die Kurzbegründung zum Bebauungsplan Nr. 25 „Solarpark A72 - Waldkirchen“ vom 04.11.2022 hat in der Zeit vom 12.12.2022 bis 20.01.2023 während der Dienstzeiten der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurde die Kurzbegründung im oben genannten Zeitraum im Internet auf der Seite der Stadt Lengenfeld sowie über das Zentrale Landesportal zugänglich gemacht.

   - Siegel -
   Lengenfeld, den 31. JAN. 2025
   Stadt Lengenfeld
   Volker Bachmann, Bürgermeister

5. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung wurde der Entwurf erstellt. Der Stadtrat hat am 11.12.2023 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25 „Solarpark A72 - Waldkirchen“ mit zeichnerischem und textlichem Teil zu den Teilflächen Schmalzbach und Oberheinsdorfer Straße sowie der Teilgebiete Marienhöhe Nord und Marienhöhe Süd vom November 2023, die Begründung mit dem Umweltbericht vom November 2023 sowie die Artenschutzrechtliche Begutachtung der Bestände bodenbrütender Vögel als Anlage, Fassung Oktober 2023 gebilligt (BS -Nr. 137/2023) und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB bestimmt.

   - Siegel -
   Lengenfeld, den 31. JAN. 2025
   Stadt Lengenfeld
   Volker Bachmann, Bürgermeister

6. Dieser Beschluss sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Entwurfes in der Fassung vom November 2023 des Bauleitplanes wurden durch Abdruck am 27.12.2023 im Lengenfelder Amtsblatt bzw. durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.12.2023 bis 12.02.2024, mit den Hinweisen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht.

   Die Einstellung der ortsüblichen Bekanntmachung wurde zusätzlich im Internet der Stadt Lengenfeld und über das Zentrale Landesportal des Freistaates Sachsen vom 22.12.2023 bis 09.02.2023 zugänglich gemacht.

   Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 09.01.2024 von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   - Siegel -
   Lengenfeld, den 31. JAN. 2025
   Stadt Lengenfeld
   Volker Bachmann, Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25 „Solarpark A72 - Waldkirchen“ mit zeichnerischem und textlichem Teil zu den Teilflächen Schmalzbach und Oberheinsdorfer Straße sowie der Teilgebiete Marienhöhe Nord und Marienhöhe Süd vom November 2023, die Begründung mit dem Umweltbericht vom November 2023 sowie die Artenschutzrechtliche Begutachtung der Bestände bodenbrütender Vögel als Anlage, Fassung Oktober 2023, haben in der Zeit vom 10.01.2024 bis 09.02.2024 während der Dienstzeiten der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Im Internet der Stadt Lengenfeld und über das Zentrale Landesportal des Freistaates Sachsen wurden die Entwurfsunterlagen vom 10.01.2023 bis 09.02.2023 zugänglich gemacht.

   - Siegel -
   Lengenfeld, den 31. JAN. 2025
   Stadt Lengenfeld
   Volker Bachmann, Bürgermeister

8. Der Stadtrat hat am 24.06.2024 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden, der TÖB und der Nachbargemeinden geprüft, abgewogen und beschlossen (BS-Nr. 053/2024). Das Ergebnis der Abwägung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt worden.

   Der Stadtrat hat am 16.12.2024 (BS-Nr. 147/2024) den am 24.06.2024 gefassten Sammelbeschluss (BS-Nr. 053/2024) bestätigt.

   Die Mitteilung des Ergebnisses an die Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 24.07.2024.

   Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, so dass von § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht wurde.

   Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Lengenfeld am 31.07.2024 sowie an den Bekanntmachungstafeln vom 30.07.2024 bis 02.10.2024 erfolgt.

   Die Einstellung der ortsüblichen Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt Lengenfeld sowie auf dem Zentralen Landesportal Sachsen erfolgte vom 31.07.2024 bis 30.09.2024 und ermöglichte die Einsichtnahme vom 08.08.2024 bis 30.09.2024.

   - Siegel -
   Lengenfeld, den 31. JAN. 2025
   Stadt Lengenfeld
   Volker Bachmann, Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 25 „Solarpark A72 - Waldkirchen“ mit zeichnerischem und textlichem Teil zu den Teilflächen Schmalzbach und Oberheinsdorfer Straße sowie der Teilgebiete Marienhöhe Nord und Marienhöhe Süd vom Juni 2024 wurde vom Stadtrat am 24.06.2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan vom Juni 2024 einschließlich der Anlage wurde mit Beschluss des Stadtrats vom 24.06.2024 gebilligt (BS - Nr. 069/2024).

   Der Stadtrat hat am 16.12.2024 (BS-Nr. 149/2024) den am 24.06.2024 gefassten Satzungsbeschluss sowie die Billigung der Begründung und des Umweltberichtes (BS-Nr. 069/2024) bestätigt.

   - Siegel -
   Lengenfeld, den 31. JAN. 2025
   Stadt Lengenfeld
   Volker Bachmann
   Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung mit zeichnerischem und textlichem Teil vom Juni 2024 wurde mit Verfügung des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 10.4.2025 AZ: 621.416-230-2025/2 bestätigt.
    BPl Nr.25 Solarpark A72 Waldkirchen

    - Siegel -
    Lengenfeld, den 21. MAI 2025
    Stadt Lengenfeld
    Volker Bachmann, Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der die Pläne auf Dauer niedergelegt sind und während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden können sowie über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.5.2025 durch Abdruck im Lengenfelder Amtsblatt bzw. durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 28.5.2025 bis 30.6.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Genehmigung wurde zusätzlich im Internet auf der Seite der Stadt Lengenfeld sowie über das Zentrale Landesportal veröffentlicht.

    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB; § 4 SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

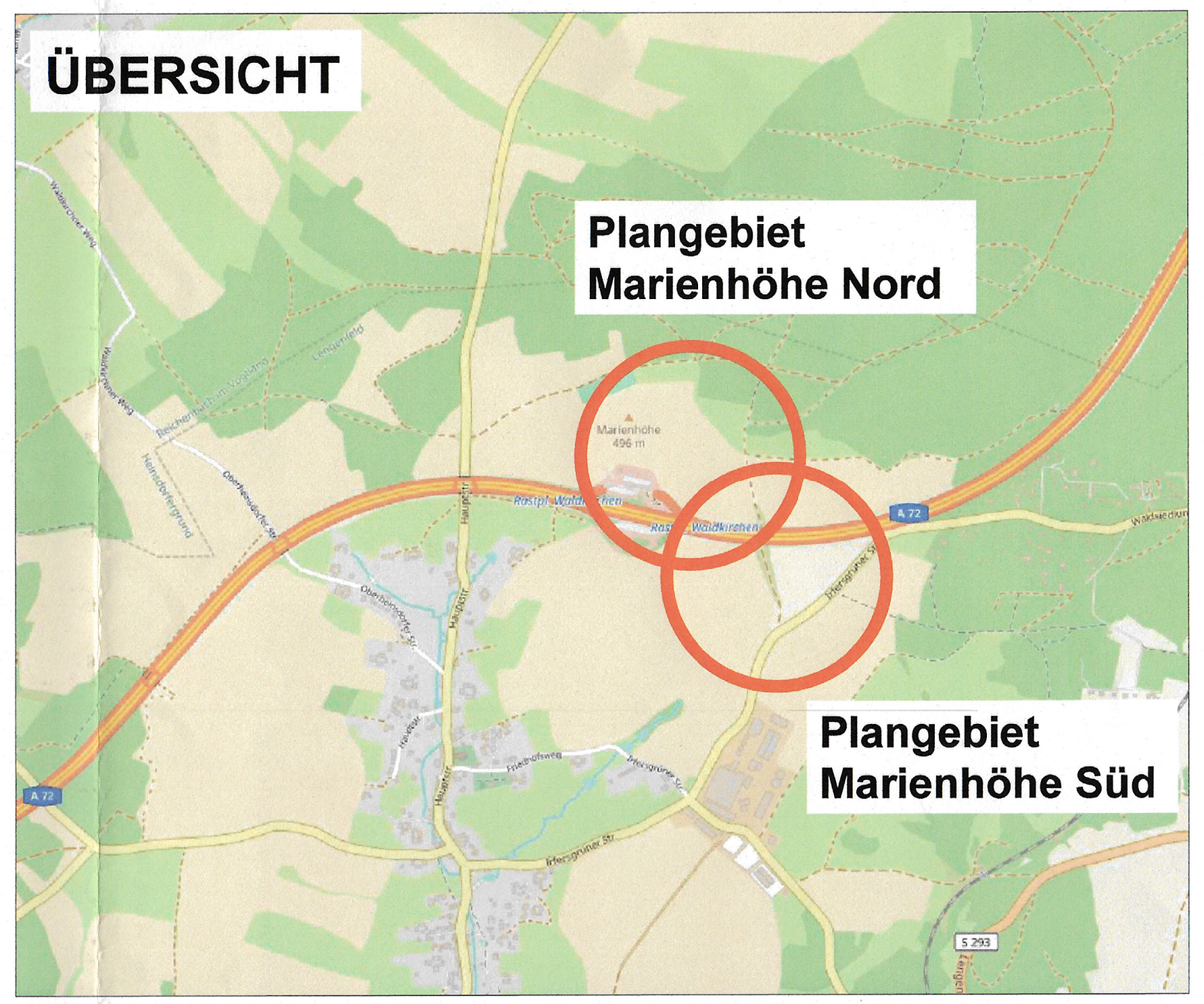
    Die Satzung ist am 28.5.2025 in Kraft getreten.

    - Siegel -
    Lengenfeld, den 02. JUNI 2025
    Stadt Lengenfeld
    Volker Bachmann, Bürgermeister

12. Die Einstellung des in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 25 „Solarpark A72 - Waldkirchen" einschließlich der Begründung mit dem Umweltbericht und seiner Anlagen in das Internetportal der Stadt Lengenfeld und in das Zentrale Landesportal des Freistaates Sachsen erfolgten am 28.5.2025.

    - Siegel -
    Lengenfeld, den 02. JUNI 2025
    Stadt Lengenfeld
    Volker Bachmann, Bürgermeister

ÜBERSICHT



STADT LENGENFELD

BEBAUUNGSPLAN
Nr. 25 "Solarpark A72 - Waldkirchen"

Planungsstand:
Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Bearbeitet für die
Stadt Lengenfeld Juni 2024/
Völklingen, im Januar 2025

Teil A:
Planzeichnung 2 von 2

agsta UMWELT