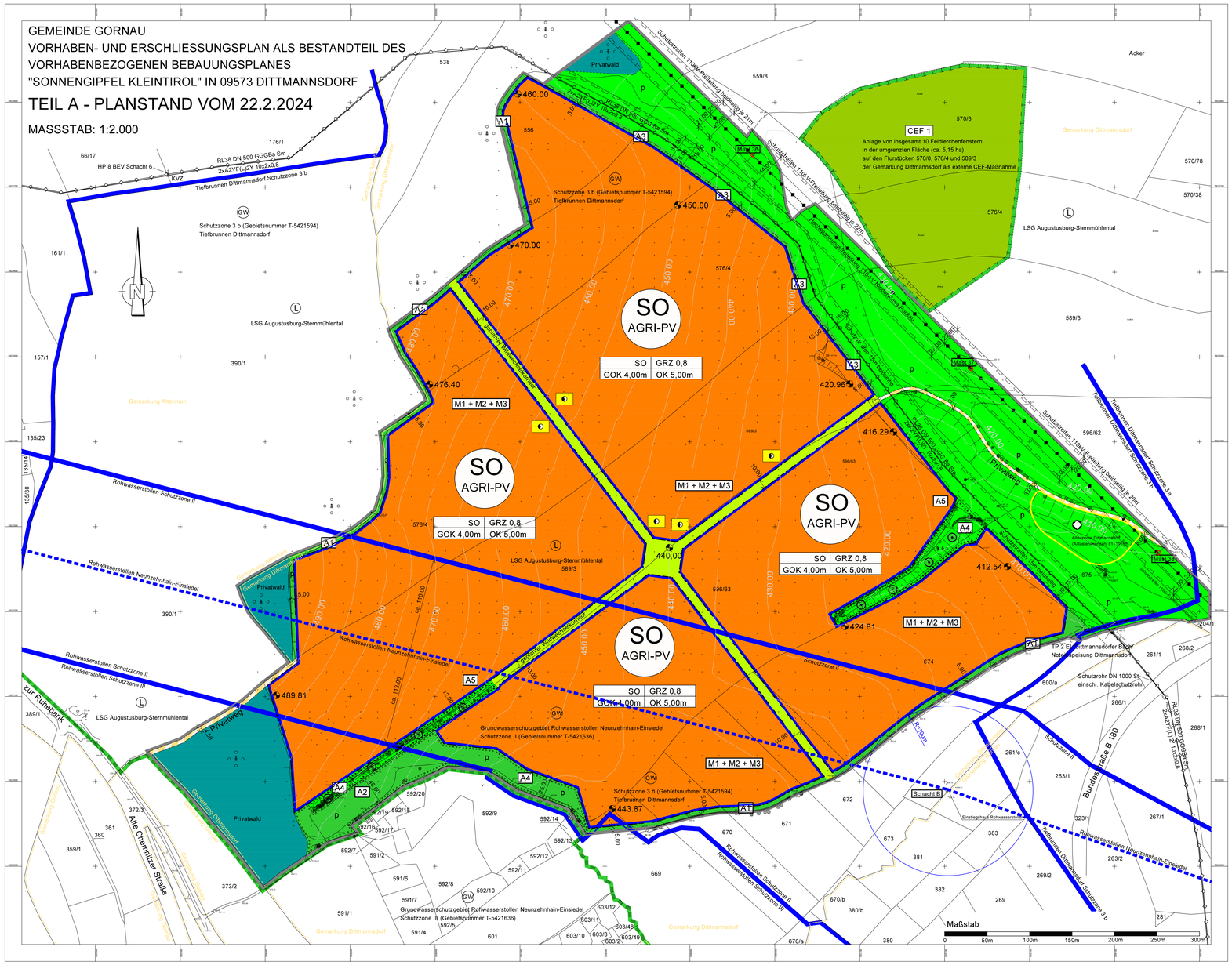
GEMEINDE GORNAU
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN ALS BESTANDTEIL DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
"SONNENGIPFEL KLEINTIROL" IN 09573 DITTMANNSDORF

TEIL A - PLANSTAND VOM 22.2.2024

MASSSTAB: 1:2.000



TEIL A - PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. § 11 (2)NVO)

SO AGRI-PV — Sonstiges Sondergebiet mit festgesetzter Nutzung (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO)
Hauptnutzung Landwirtschaft mit Zusatznutzung erneuerbare Energien / Agri-Photovoltaikfreiflächenanlage zur Erzeugung und Speicherung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht (nach PlanzV 1.4.2)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. 16 BauNVO)

GRZ 0,80	Grundflächenzahl (nach PlanzV 2.5)
GOK 4,00m	Oberkante baulicher Nebenanlagen Meter über Oberkante Gelände
OK 5,00m	Moduloberkante in Meter über Oberkante Gelände

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 BauGB; §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze (nach PlanzV 3.5)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Privatweg) (nach PlanzV 6.3)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Einrichtungen und Sonstiges (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen (nach PlanZV 7.)
Flächen für elektrische Versorgungsanlagen, Transformatoren und Speicheranlagen

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung Altdeponie Dittmannsdorf (Altlastenkennzahl 81110165)
nachrichtliche Übernahme aus dem Sächsischen Altlastenkataster
Ablagerung (nach PlanzV 7)

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch: 110kV-Elektrizitätsfreileitung Niederwiesa-Pockau (nachrichtliche Übernahme) (nach PlanzV 8)
unterirdisch: Druckleitung DN 500 GGGBs Sm Fernwasser Südsachsen GmbH (nachrichtliche Übernahme)

8. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P — private Grünfläche (nach PlanzV 9.)

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

SW — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Tiefbrunnen Dittmannsdorf und Rohwasserstollen nach Einsiedel) (nachrichtliche Übernahme aus Unterlagen ZVAA MEV Hainichen und LTV Sachsen)

Verlauf Rohwasserstollen Talsperre Neunzehnhain-Einsiedel (in 40m bis 80m Teufe) (nachrichtliche Übernahme von der Landestalsperrenverwaltung Sachsen)

10. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft (nach PlanzV 12.1) und Wildwechselkorridore

Fläche für Wald (nach PlanzV 12.2)

11. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Schutz und Erhalt bzw. zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (nach PlanzV 13.2.1.)
Dies beinhaltet auch den Ersatz von abgängigen Gehölzen.

Erhaltung von Bäumen (nach PlanZV 13.2.2.)

Sträucher (nach PlanzV 13.2.1.) anpflanzen

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

privat — private Anpflanzung

L — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (nach PlanzV 13.3) L = Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)

A1 — Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

CEF 1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (nach PlanzV 13.1)
hier: Anlage von insgesamt 10 Feldlerchenfenstern (2 Stück je Hektar) à 20m² bis 40m² auf den Flurstücken 570/8, 576/4 und 589/3 der Gemarkung Dittmannsdorf.
Mindestgröße von je 20m² in Wintergetreide bzw. 40m² in Rapsflächen sowie Mindestbreite von 4,50m.

12. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (nach PlanzV 15.13.)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(angegebene Breiten nach Vorgaben der Versorgungsträger)

13. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

554.98 — vorhandene Geländehöhen DHHN 2016 und Höhenlinien

vorhandene Baumstandorte

D 549.78 — vorhandene Schachtabdeckungen mit Deckelhöhe

Flurstücksgrenzen

1392/1 — Flurstücksnummern

Bestandsgebäude außerhalb des Plangebietes

Gemarkungsgrenze

363.70 — Höhenbezugspunkt DHHN 2016 Deutsches Hauptnivellementnetz von 2016

Mindestabstand Einstiegsschacht Rohwasserstollen 100m zu baulichen Anlagen

vorhandener Wald entspr. SächsWaldG

Planungsgrundlage: Vermessungsplan GEO-MESS-Marienberg GmbH, Juni 2023, DHHN 2016
Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster Landratsamt Erzgebirgskreis vom 2.2.2023

14. Füllschema der Nutzungsschablone

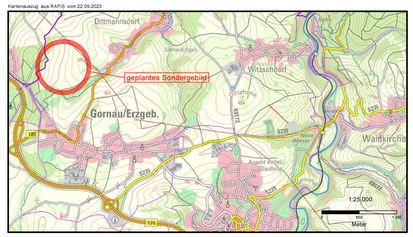
SO	GRZ 0,8
GOK 4,00m	OK 5,00m

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
maximale Höhe der Photovoltaikmodule	maximale Höhe der Nebenanlagen

ÜBERSICHTSLAGEPLAN GORNAU

RAPIS Bauleitplanung

Kartenauszug aus RAPIS vom 22.05.2023



Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. August 2023
- Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (Sächsische Gemeindeordnung - SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (Sächsisches UVP-Gesetz - SächsUVPG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz -StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 3. Januar 2022 (BGBl. S. 10)
- Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036)
- zuletzt geändert durch Artikel 1 der dritten Verordnung zur Änderung der Strahlenschutzverordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4643)
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041, das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 20. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Technische Regelwerke
Alle zitierten DIN-Normen können beim Deutschen Institut für Normung e.V. c/o Beuth Verlag GmbH Berlin bezogen werden.
Alle Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

Gutachterliche Stellungnahmen, Sicherheitsdatenblätter und Planverweise
I. Artenschutzrechtliches Gutachten zur Aufbaure, erstellt von Dipl.-Biologe Kay Morbitzer, Am Mailberg 9, 09496 Marienberg OT Rübenau, vom 19.10.2023
II. Landschaftsbildbewertung / Landschaftsbildanalyse, erstellt von Büro FreiraumSpektrum, Frankestraße 5, 93326 Abensberg vom 27.10.2023
III. Standortanalyse für Photovoltaikfreiflächenanlage, Energiepotenzialanalyse Gornau, erstellt von Büro FreiraumSpektrum, Frankestraße 5, 93326 Abensberg vom 22.2.2024
IV. Sicherheitsdatenblatt gemäß 1907/2006/EC, Artikel 31 des FRX-Fluids für die Transformatorenstationen, Fa. Cargill N.V. Bedrijfsstraat 9, Wechelderzande, Belgium 2890 vom 7.7.2020

1.4 Hinweise

Bodenfunde, Vermessung, Altlasten, Archäologie usw.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.
Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nicht verändert, beschädigt oder entfernt werden.
Flurstücksgrenzen sind mit festen, dauerhaften und örtlich erkennbaren Grenzmarken abzumarken.
Grenzmarken dürfen nur von den zuständigen Vermessungsbehörden und den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren eingebracht, verändert, wiederhergestellt oder entfernt werden.
Sollte sich im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ein Altlastenverdacht ergeben, ist das zuständige Landratsamt, Umwelt- und Naturschutzbehörde vom Sachverhalt unverzüglich zu unterrichten.
Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten hat der Vorhabenträger bei den Versorgungsträgern über im unterirdischen Bauraum eventuell vorhandene Versorgungsleitungen Auskunft einzuholen.
Entlang der örtlichen Gebietsbegrenzung sind in der extensiven Dauergrünlandfläche Blühstreifen anzulegen.
Dabei ist eine Gesamtlänge von mindestens 500m bei 5m Breite vorzusehen.

ARTENSCHUTZMASSNAHMEN:
A4 - Bereitstellen von Nistliften (Nistkästen, Eulenhöhlen etc.)
Innerhalb des gesamten Sondergebietes sind mindestens 10 verwitterungsbeständige Meisennistkästen, zwei Eulenhöhlen, 2 Nistkasten für Halbhöhlenbrüter an geeigneten Gehölzen in einer Höhe von ca. 3,0m anzubringen.
An der Einfriedung sind insgesamt 4 Stück Insektenhotels anzubringen.
A5 - Anlage von Reptilienhabitaten ("Otterbungen")
Innerhalb des Sondergebietes sind zwei Materialgerhaufen / Riegel mit den Mindestmaßen 10 x 2 x 1m aus 75% Natursteinen (verschiedene Größen gemischt, Kantenlänge >15cm) und 25% stärkerem Totholz (z.B. Baumstubben, Stammabschnitte) herzustellen. Die Materialhaufen sind auf einer Schotterfläche zu errichten, welche seitlich mind. 50m über die Grundfläche hinausragt.
CEF-MASSNAHME als externe Maßnahme auf den Flurstücken 570/8+576/4+589/3:
CEF 1 - Feldlerchenfenster als CEF-Maßnahme zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (§ 9a Abs. 2 BauGB)
Zur Vermeidung eines dauerhaften, anlagebedingten Bruthabitatverlustes von betroffenen Brutpaaren sind auf den Flurstücken 570/8, 576/4 und 589/3 der Gemarkung Dittmannsdorf 10 Feldlerchenfenster anzulegen.
Dabei sind mindestens 50m Abstand zu Gehölzen und zu Straßen, eine Dichte von 2 Fenster je Hektar und eine Mindestgröße von je 20m² in Wintergetreide bzw. 40m² in Rapsflächen sowie eine Mindestbreite von 4,50m abseits von Fahrspuren einzuhalten.

VERMEIDUNGSMASSNAHMEN und BODENSCHUTZ:
M1 - Entwicklung einer geschlossenen, erosionsstabilen Vegetationsdecke und Mutterbodenschutz
Innerhalb des Baugebietes ist auf allen Flächen, die nicht durch Gebäude, Wege/Wege etc. belegt sind, eine extensive, geschlossene, erosionsstabile Vegetationsdecke herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
Zum Schutz des Mutterbodens ist § 202 BauGB zwingend einzuhalten. Ausnahmen hiervon sind unzulässig.
M2 - Begrenzung der Bodenversiegelung und Maßnahmen während der Bauausführung
Die Befestigung von neu anzulegenden Wegen, Stellflächen und sonstigen Nebenflächen innerhalb des Baugebietes ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zulässig (z.B. Schotter, wassergebundene Decke).
Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergusss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Nach Regenfällen sollen die Flächen nicht befahren werden. Beim Aushub von Bodenschichten sind diese getrennt zu lagern und wieder einzubringen. Das Räumen des Arbeitsstreifens und das Lagern von Mutter- und Unterboden muss zur Vermeidung von Verdichtungen im trockenen Zustand erfolgen.
M3 - Für die Baumaßnahmen zur Errichtung und zum Rückbau der PV-Anlagen ist eine Bodenkundliche Baubegleitung gemäß § 4 Abs. 5 Bundes-Boden- und Altlastenverordnung zu beauftragen. Das mit der Bodenkundlichen Baubegleitung beauftragte Unternehmen ist der unteren Bodenschutzbehörde des Erzgebirgskreises vor Beginn der Baumaßnahme mitzuteilen (Kontakt: abfall-boden@kreis-erz.de).

1.3.2. Anordnung + Reinigung der Module und Löschwassereinsatz

Um den konzentrierten Eintrag von Niederschlagswasser zu vermeiden, sind die Modulanordnungen mit Tropfspalten zwischen den einzelnen Modulen herzustellen.
Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikelemente darf nur mit Wasser ohne grundwasserschädigende Zusätze erfolgen.
Bei Feuerwehreinsätzen darf ausschließlich mit Wasser ohne Zusätze und ohne Schäume gelöscht werden.

TEIL B

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

Nach Maßgabe der Planzeichnung werden festgesetzt:
Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt.
Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig (§ 12, Abs. 3a BauGB).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 17 und 19 BauNVO)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 bestimmt.
Die Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass ein Mindestabstand zwischen dem Erdboden und der Unterkante der Photovoltaikmodule von 1,00m nicht unterschritten wird.
Die maximale Höhe der PV-Module darf 4,00m nicht überschreiten.
Die maximal zulässige Höhe der Nebenanlagen darf 5,00m nicht überschreiten, Höhen von Masten max. 12,0m.
Die Höhenangaben beziehen sich auf die gewachsene Geländeoberkante am jeweiligen Standort.
Untergeordnete Bauteile wie Lüftungs- und Blitzschutzanlagen dürfen die zulässige Gesamthöhe um jeweils max. 1,00m überschreiten.
Die Flächen für die Photovoltaikanlagen werden umzäunt.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) / Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
Die Errichtung von Gebäuden in einem Abstand von weniger als 30m zum Wald ist unzulässig.
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die für die Telekommunikation und Elektrizität zur Versorgung des Gebietes bestimmt sind, sind zulässig.
Erforderliche Leitungen sind im Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen zu verlegen.

Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Waldflächen sind dauerhaft zu erhalten.
Mit den PV-Modulen ist ein Mindestabstand von >5m zum Waldrand einzuhalten.

Zulässigkeit und Unzulässigkeit von Nutzungen oder Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Rückbauverpflichtung: Bei der dauerhaften Aufgabe der Photovoltaiknutzung oder dem Ablauf der festgesetzten Nutzungsdauer sind alle baulichen Anlagen, die mit der Photovoltaiknutzung in Verbindung stehen, vollständig zu beseitigen.
Der Rückbau hat so zu erfolgen, dass die vorhandene Vegetationsdecke erhalten bleibt.
Als Folgenutzung ist ausschließlich Land-und Forstwirtschaft zulässig.

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Schutzstreifen der überregionalen Bestandsmedienleitungen werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen zu Gunsten des Versorgungsträgers bzw. des Betreibers festgesetzt:
- Schutzstreifen mit Gesamtbreite von 30m über Trinkwasserfernleitung DN 500 GGG zugunsten des Zweckverbandes Fernwasser Südsachsen
- Schutzstreifen mit Gesamtbreite von 40-44m unter 110-kV-Elektrizitätsfreileitung zugunsten MITNETZ Strom GmbH
- Schutzstreifen für den Rohwasserüberleitungsstollen ohne Breitenangabe in den Grundbüchern zugunsten der Landestalsperrenverwaltung Sachsen

Die Bestandsleitungen liegen mittig im ausgewiesenen Schutzstreifen. Maßgeblich für die Verortung der Schutzstreifen ist die Lage der Bestandsleitungen. Die Trinkwasserfernleitung und die 110-kV-Freileitung dürfen weder eingezäunt noch überbaut werden.

Rohwasserüberleitungsstollen Neunzehnhain-Einsiedel (Gebietsnummer T-5421636)

Die Lage des Stollens wurde nachrichtlich übernommen.
In der Schutzgebietszone II gelten folgende Beschränkungen und Auflagen:
Es sind ausschließlich schadstofffreie Module und Unterkonstruktionen zu verwenden.
Die Lkw-Zufahrt wird temporär von der alten Chemnitzer Straße aus angelegt und mittels Tor verschlossen.
Vor Ort und in den Baufahrzeugen ist ausreichend Ölbindemittel vorzuhalten und das Personal nachweislich aller 14 Tage zu belehren. Begegnungsverkehr bei der Zu- und Abfahrt wird durch eine Ampelschaltung ausgeschlossen. Die Betankungen von Baumaschinen, Wartungsfahrzeugen usw. wird nur außerhalb der Trinkwasserschutzzone in einem eingezäunten und geschützten Bereich gestattet.
Es sind ausschließlich schadstofffreie Module und Unterkonstruktionen zu verwenden.
Für die Errichtung des Sondergebietes ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Tiefbrunnen Dittmannsdorf (Gebietsnummer T-5421594)

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Schutzzone III b des Tiefbrunnens Dittmannsdorf
Die Lage der Schutzzonen wurde nachrichtlich übernommen. Die Gefährdungsbeurteilung ist vor Baubeginn abzustimmen.
Daher sind im Plangebiet besondere Schutzmaßnahmen während Bau und Betrieb notwendig:
Die Lkw-Zufahrt wird temporär von der alten Chemnitzer Straße aus angelegt und mittels Tor verschlossen.
Vor Ort und in den Baufahrzeugen ist ausreichend Ölbindemittel vorzuhalten und das Personal nachweislich aller 14 Tage zu belehren. Begegnungsverkehr bei der Zu- und Abfahrt wird durch eine Ampelschaltung ausgeschlossen. Die Betankungen von Baumaschinen, Wartungsfahrzeugen usw. wird nur außerhalb der Trinkwasserschutzzone in einem eingezäunten und geschützten Bereich gestattet.
Es sind ausschließlich schadstofffreie Module und Unterkonstruktionen zu verwenden.
Für die Errichtung des Sondergebietes ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

1.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 SächsBO)
Einfriedungen sind nur innerhalb der Baugrenzen des Sondergebietes unter Beachtung von Grenzabständen zulässig.
Bei Zäunen zur Grundstücks- und Anlageneinfriedung ist eine Bodenfreiheit von mind. 15cm zu gewährleisten.
Die Höhe der Einfriedung darf 2,50m nicht überschreiten. Die Zäune sind Metallgitter- oder Maschendrahtzaun ohne zusätzlichen Sockel auszuführen. Eine Erhöhung des Zaunes auf max. 3,00m ist ausschließlich in Bereichen zulässig, in denen Maßnahmen zur Blendungsreduzierung vorgeschrieben sind. Für die Einfriedung sind grüne oder dunkelbraune bzw. anthrazitfarbige Materialien zu verwenden.
Eine Einfriedung der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig.

1.3. Grünordnerische Festsetzungen

Festsetzungen
Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten.
Die neu anzupflanzenden Sträucher sind im Verband von 2,50m x 2,50m zu setzen (Pflanzgröße 60 - 80cm).
Die Umsetzung der Maßnahmen haben spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme des geplanten Vorhabens zu erfolgen.
Es sind für die festgesetzten Standorte folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume:		Sträucher:	
Winterlinde	Tilia cordata	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Sommerlinde	Tilia platyphylos	Traubenholunder	Sambucus racemosa
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Spitzahorn	Acer platanoides	Gemeine Brombeere	Rubus fruticosus
Stieleiche	Quercus robur	Gemeine Himbeere	Rubus idaeus
Traubeneiche	Quercus petraea	Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Hängebirke	Betula pendula	Wildrose / Hagebutte	Rosa canina / subca.
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Gemeiner Seidelbast	Daphne mezereum
Rotbuche	Fagus sylvatica	Schwarzdorn / Schlehe	Prunus spinosa
Hainbuche	Carpinus betulus	Berberitze	Berberis vulgaris
Gewöhnliche Eberesche	Sorbus aucuparia	Knippelkiefer	Pinus mugo subsp. mugo
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	Besenginster	Cytisus scoparius
Bergulme (Rüster)	Ulmus glabra	Hundsrose	Rosa canina
Vogelkirsche	Prunus avium	Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus	Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Gemeine Hasel	Corylus avellana		
Wildbirne	Pyrus pyraster		
Salweide	Salix caprea		
Ohrweide	Salix aurita		
Holzapfel	Malus sylvestris		
Bergkiefer	Pinus mugo	Heimische und standortgerechte Obstbäume	

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

AUSGLEICHSMASSNAHMEN:
A1 - Pflanzung einer Hecke (Gesamtfläche ca. 8.138m²)
Als Maßnahme A1 entlang der Baugrenzen an der Nordwestseite und Südostseite ist eine 3-reihige Hecke aus gebietseigenen und standortgerechten Gehölzen herzustellen, zu erhalten und zu pflegen.
Abgängige Gehölze sind während der Betriebszeit der Photovoltaikfreiflächenanlage zu ersetzen.
A2 - Pflanzung einer Streuobstwiese (Gesamtfläche ca. 12.021m²)
Die Maßnahme A2 beinhaltet die Anlage einer Streuobstwiese mit standortgerechten, heimischen Obstbäumen unter Beachtung der einzuhaltenden Grenzabstände. Mindestqualität Obstgehölze: Hochstämme H>3m, Stammumfang 10/12cm.
A3 - Blühstreifen (Gesamtfläche ca. 2.500m²)
Entlang der östlichen Gebietsbegrenzung sind in der extensiven Dauergrünlandfläche Blühstreifen anzulegen.
Dabei ist eine Gesamtlänge von mindestens 500m bei 5m Breite vorzusehen.

ARTENSCHUTZMASSNAHMEN:
A4 - Bereitstellen von Nistliften (Nistkästen, Eulenhöhlen etc.)
Innerhalb des gesamten Sondergebietes sind mindestens 10 verwitterungsbeständige Meisennistkästen, zwei Eulenhöhlen, 2 Nistkasten für Halbhöhlenbrüter an geeigneten Gehölzen in einer Höhe von ca. 3,0m anzubringen.
An der Einfriedung sind insgesamt 4 Stück Insektenhotels anzubringen.
A5 - Anlage von Reptilienhabitaten ("Otterbungen")
Innerhalb des Sondergebietes sind zwei Materialgerhaufen / Riegel mit den Mindestmaßen 10 x 2 x 1m aus 75% Natursteinen (verschiedene Größen gemischt, Kantenlänge >15cm) und 25% stärkerem Totholz (z.B. Baumstubben, Stammabschnitte) herzustellen. Die Materialhaufen sind auf einer Schotterfläche zu errichten, welche seitlich mind. 50m über die Grundfläche hinausragt.
CEF-MASSNAHME als externe Maßnahme auf den Flurstücken 570/8+576/4+589/3:
CEF 1 - Feldlerchenfenster als CEF-Maßnahme zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (§ 9a Abs. 2 BauGB)
Zur Vermeidung eines dauerhaften, anlagebedingten Bruthabitatverlustes von betroffenen Brutpaaren sind auf den Flurstücken 570/8, 576/4 und 589/3 der Gemarkung Dittmannsdorf 10 Feldlerchenfenster anzulegen.
Dabei sind mindestens 50m Abstand zu Gehölzen und zu Straßen, eine Dichte von 2 Fenster je Hektar und eine Mindestgröße von je 20m² in Wintergetreide bzw. 40m² in Rapsflächen sowie eine Mindestbreite von 4,50m abseits von Fahrspuren einzuhalten.

VERMEIDUNGSMASSNAHMEN und BODENSCHUTZ:
M1 - Entwicklung einer geschlossenen, erosionsstabilen Vegetationsdecke und Mutterbodenschutz
Innerhalb des Baugebietes ist auf allen Flächen, die nicht durch Gebäude, Wege/Wege etc. belegt sind, eine extensive, geschlossene, erosionsstabile Vegetationsdecke herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
Zum Schutz des Mutterbodens ist § 202 BauGB zwingend einzuhalten. Ausnahmen hiervon sind unzulässig.
M2 - Begrenzung der Bodenversiegelung und Maßnahmen während der Bauausführung
Die Befestigung von neu anzulegenden Wegen, Stellflächen und sonstigen Nebenflächen innerhalb des Baugebietes ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zulässig (z.B. Schotter, wassergebundene Decke).
Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergusss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Nach Regenfällen sollen die Flächen nicht befahren werden. Beim Aushub von Bodenschichten sind diese getrennt zu lagern und wieder einzubringen. Das Räumen des Arbeitsstreifens und das Lagern von Mutter- und Unterboden muss zur Vermeidung von Verdichtungen im trockenen Zustand erfolgen.
M3 - Für die Baumaßnahmen zur Errichtung und zum Rückbau der PV-Anlagen ist eine Bodenkundliche Baubegleitung gemäß § 4 Abs. 5 Bundes-Boden- und Altlastenverordnung zu beauftragen. Das mit der Bodenkundlichen Baubegleitung beauftragte Unternehmen ist der unteren Bodenschutzbehörde des Erzgebirgskreises vor Beginn der Baumaßnahme mitzuteilen (Kontakt: abfall-boden@kreis-erz.de).

1.3.2. Anordnung + Reinigung der Module und Löschwassereinsatz

Um den konzentrierten Eintrag von Niederschlagswasser zu vermeiden, sind die Modulanordnungen mit Tropfspalten zwischen den einzelnen Modulen herzustellen.
Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikelemente darf nur mit Wasser ohne grundwasserschädigende Zusätze erfolgen.
Bei Feuerwehreinsätzen darf ausschließlich mit Wasser ohne Zusätze und ohne Schäume gelöscht werden.

SATZUNG DER GEMEINDE GORNAU

Auf Grund der §§ 10+12 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.1.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.5.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9.3.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Gornau vom ..... folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sonnengipfel Kleintirol" in Dittmannsdorf
bestehend aus:
- der Planzeichnung (Teil A) M 1:2.000 und
- dem Textteil (Teil B)
in der Fassung vom ..... erlassen.
Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes in Kraft.

Gornau, den ..... Siegel Bürgermeister

VERFAHRENSNACHWEIS

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Gornau hat in seiner Sitzung am 6.3.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sonnengipfel Kleintirol" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 5.4.2023 im Amtsblatt Gornau April 2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Gornau, den 7.3.2023 Siegel Bürgermeister

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Gornau billigt den Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet Erneuerbare Energien "Sonnengipfel Kleintirol", bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 22.09.2023. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird bestimmt.

Gornau, den 11.12.2023 Siegel Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Auslegung des Vorentwurfes mit Stand September