

**Vorhabensbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet  
„Freiflächen-Photovoltaikanlage Werdau Nord“  
Begründung**

**Vorhaben:** Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage  
In Werdau Nord

**Plangeber:** Große Kreisstadt Werdau  
Markt 10-18  
08412 Werdau



**Vorhabensträger:** JUNO Solarpark 6 GmbH & Co. KG  
ZiegelstraÙ1a  
08412 Werdau



**Planverfasser:** Architekturbüro Harbeck  
Crimmitschauer Straße 22  
08412 Werdau



- Der Stadtrat der Stadt Werdau hat am ..... über einen Beschluss zur Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplans für ein Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaikanlage in Werdau Nord“, gemäß § 8 – 10 BauGB beraten.
- Vorgesehen ist auf den Flurstücken 1755, 1756/7, 1752, 1750/a und 1748, der Stadt Werdau eine Freiflächen-Photovoltaikanlage durch den Vorhabensträger JUNO Solarpark 6 GmbH & Co. KG zu errichten und langfristig zu betreiben.
- Das Sondergebiet erstreckt sich über ca. 6,0 ha. Die auf dieser Fläche zur Errichtung geplante PV-Anlage soll eine elektrische Gesamtleistung von max. 9,5 MWp erzeugen, was einer Jahresproduktion von etwa 6.600.000 kWh entspricht.
- Die benannten Flurstücke sind bisher im Entwurf des Flächennutzungsplans von 06/2022 teils als landwirtschaftlich genutzte Flächen und als Altdeponie

ausgewiesen. Die Anpassung für den Entwurf des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

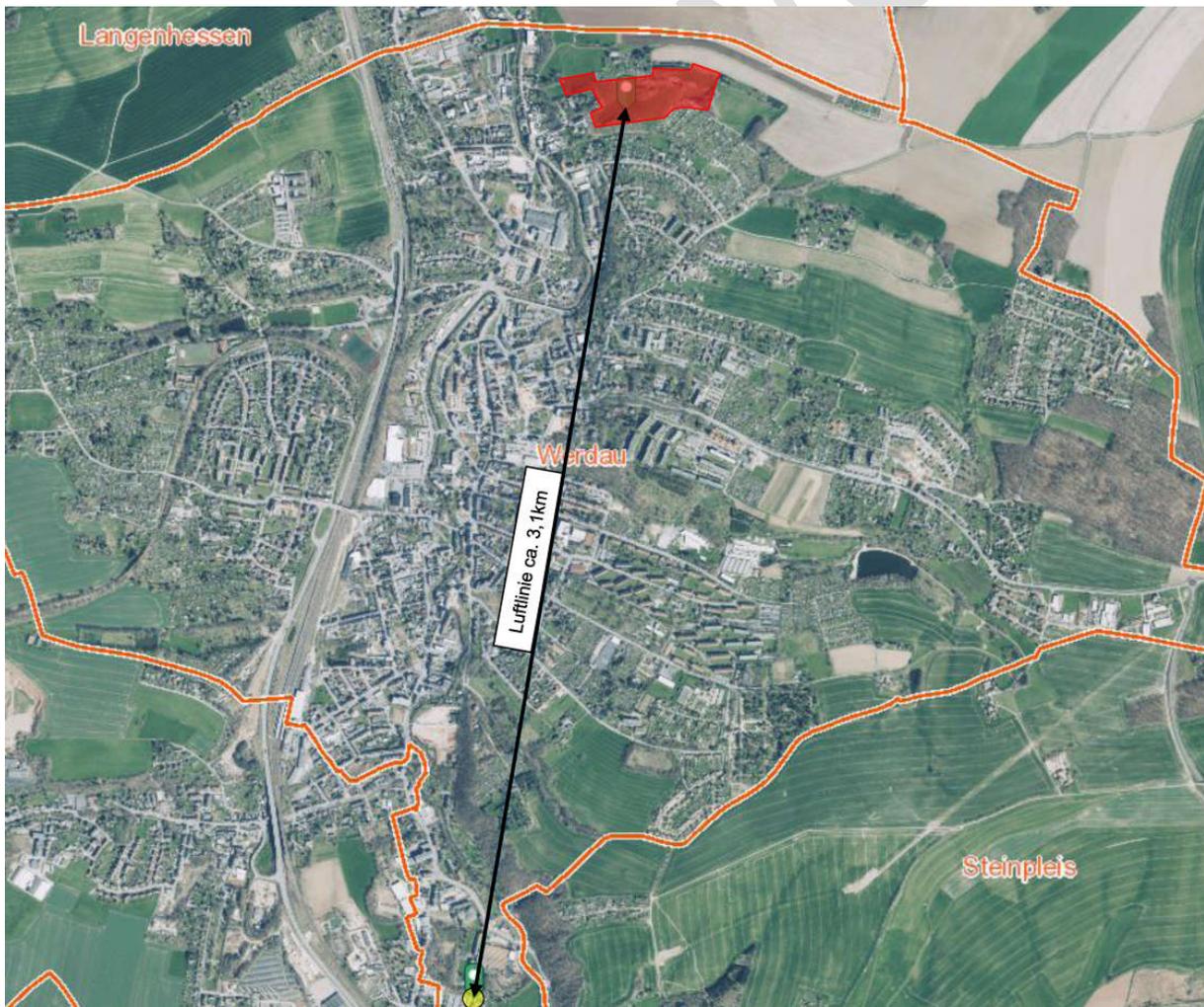
Inhaltsverzeichnis	Seite
01. Aufbau der Photovoltaikanlage	3
02. Örtliche Lage der geplanten Freiflächen-PV-Anlage	4
03. Beschluss und Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes	5
04. Schutzgebiete	6
05. Infrastruktur im Planungsgebiet	6
06. Eigentumsverhältnisse	6
07. Bauleitplanung der Stadt Werdau	7
08. Entwurf Flächennutzungsplan der Stadt Werdau	7
09. Festsetzung bauliche Nutzung (§ 11 BauNVO)	8
9.1 Art der baulichen Nutzung	8
9.2 Maß der baulichen Nutzung	8
9.3 Baugrenzen	9
10. Flächen des Sondergebietes die von Bebauung frei zu halten sind	10
11. Innere Verkehrsflächen	10
12. Äußere Verkehrsflächen	10
13. Löschvorrichtungen	10
14. Grünflächen	11
15. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
16. Grundstückseinfriedung	11
17. Werbeanlagen	11
18. Grünordnerische Festsetzungen	12
19. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung Von Natur und Landschaften (§ 9 (1) Nr. 20) BauGB	12
20. Gehölzpflanzungen	12
21. Entsiegelung	13
22. Nachrichtliche Übernahme	13
23. Hinweise Planzeichnung	13
24. Versickerung	13
25. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	14
26. Finanzielle Auswirkungen	14
27. Verfahrensgrundlage	14
28. Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan	14
29. Quellennachweis	15

## 1. Aufbau der Photovoltaikanlage

Vom Aufbau ist eine Freiflächen-Photovoltaikanlage relativ einfach gehalten. Die Solarmodule werden in Reihe auf Unterkonstruktionen positioniert, welche im Winkel von ca. 15-20° befestigt werden Ost/West nach dem Lauf der Sonne ausgerichtet. Die Modulreihen werden in Abstand gesetzt, so dass gegenseitig nur eine geringfügige Verschattung der Module zustande kommt.

Die entscheidenden technischen Geräte für die Nutzung der von den Modulen erzeugten Elektro-Solarenergie sind die zugehörigen Wechselrichter, die den erzeugten Gleichstrom in Wechselstrom umwandeln. Der dann erzeugte Wechselstrom wird mittels Starkstromkabeln zu den Transformatorstationen, von dort mit Mittelspannungskabel in die nächstliegende Ortsnetz-Transformatorstation geführt und in das öffentliche Netz eingespeist.

Für die Freiflächen-Photovoltaikanlage „Werdau Nord“, ehemals Deponie „Am Eichberg“, wird die Einspeisung in das öffentliche Netz in den 20 kV-Verknüpfungspunkt gemäß dem beigefügten Lageplan eingespeist. Aufgrund einer gegebenenfalls abweichenden Vorgabe des Netzbetreibers, kann sich der Netzverknüpfungspunkt noch ändern.



*Lageplan Einspeisung*

## 2. Örtliche Lage der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage

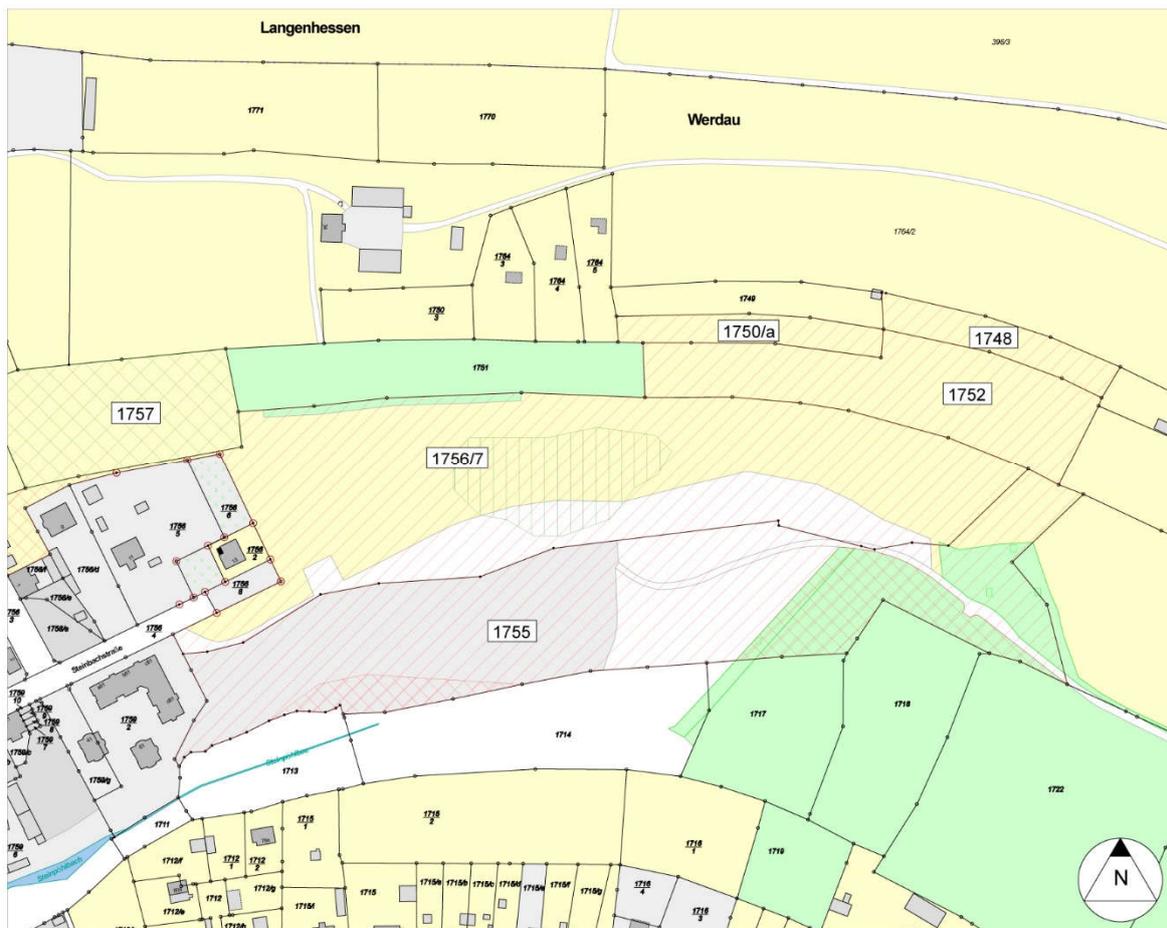
Das Plangebiet befindet sich an der nördlichen Ortsaußengrenze von Werdau in Richtung Königswalde, teils auf einer als Haldenfläche, teils als landwirtschaftliche und teilweise als Unland gewidmeten Fläche, am Ortsaußenrand und hat eine Gesamtfläche von ca. 6,0 ha. Zu der derzeitigen Nutzung des Plangebietes wird folgende Aussage getroffen werden:

Die Flurstücke 1748, 1750/a, 1752 und 1756/7 werden aktuell als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Eine landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen ist jedoch aufgrund der Hanglage nur eingeschränkt möglich.

Eine Teilfläche des Flurstücks 1755 ist die Altdeponie „Eichberg“.

Für die Errichtung der PV-Solaranlage wird nach § 11 BauNVO ein Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik festgelegt.

Die Lage des geplanten Sondergebietes Solarenergie ist nachfolgend dargestellt.



Lageplan Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Werdau Nord

### 3. Beschluss und Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes

Auf dem Planungsgebiet beabsichtigt der Vorhabensträger JUNO Solarpark 6 GmbH & Co. KG, mit Sitz in Werdau, Ziegelstraße 1a, eine PV- Freiflächenanlage zu errichten.

Die Solarenergie ist eine Möglichkeit zur Erreichung der Ziele der Bundesrepublik Deutschland zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei der Energiegewinnung. Im Bundesklimaschutzgesetz wurden entsprechende Ziele festgehalten.

Durch die Beschlüsse der Bundesregierung hat jedoch die Solarenergie weiter an Bedeutung gewonnen, da durch die Abschaltung der Atomkraftwerke, durch Weiternutzung der Kohlekraftwerke und durch die Nutzung von LNG, die CO<sub>2</sub> Emissionen steigen werden.

Durch die JUNO SOLAR GmbH & Co. KG wurde bei der Stadt Werdau die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage beantragt und somit die Schaffung von Baurecht in die Wege geleitet und am 24.01.2024 bei der Stadtverwaltung Werdau an Antrag auf städtebauliche Planung zur Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung stellt die Stadt Werdau einen Bauleitplan auf. Im Rahmen der Bauleitplanung wird nach § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag und nach § 12 BauGB ein Vorhabens- und Erschließungsplan und nach § 10 ein Durchführungsvertrag als Entwurf vorbereitet und geprüft welche Klauseln für diese Projekt benötigt werden, bzw. zutreffen.

Für die Errichtung von 61.545 m<sup>2</sup> Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist das Bauplanungsrecht (gem. § 11 BauNVO, sonstiges Sondergebiet) in Form der Bauleitplanung zu schaffen. Die Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind anschließend bauordnungsrechtlich genehmigen zu lassen.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB sichergestellt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von großflächigen Freiflächen-Photovoltaikanlagen zur Gewinnung von Elektroenergie aus Sonnenenergie sichergestellt und es wird ebenfalls im Bebauungsplanverfahren die Verpflichtung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Parallel zur Erstellung Bebauungsplans wird eine Anpassung des Entwurfs des Flächennutzungsplans vorgenommen und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Ziel der Planung soll sein, dass:

- Solarenergie gefördert und damit fossile Energiegewinnung reduziert wird
- Der Ausstoß von CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert wird
- Schaffung von Baurecht für die Freiflächen-Photovoltaikanlage
- Regelung der Nutzung
- Festschreibung des Umfangs der Nutzung
- Einbindung des neuen Sondergebiets Solarstrom in die Bauleitplanung

#### 4. Schutzgebiete

- Das Plangebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.
- Im Entwurf des Flächennutzungsplans ist das Plangebiet nicht als Landschaftsschutzgebiet, FFH oder SPA ausgewiesen.
- Besonders geschützte Biotop entsprechend § 30 BNatSchG.V.m. sind innerhalb des Plangebiets in der Stadt Werdau nicht vorhanden.
- Die Auswirkungen der geplanten Nutzung als Sonderbaugelände für Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf das Plangebiet werden im Umweltbericht geprüft, siehe Anlage.

#### 5. Infrastruktur im Planungsgebiet

Wohnhäuser der Stadt Werdau befinden sich 0,1 bis 0,25 km südlich und nördlich des Plangebietes.

Als Zufahrten für die Freiflächen-PV-Anlage kann aus östlicher Richtung die Steinbachstraße und aus westlicher Richtung der unbefestigte Weg zur Königswalder Straße dienen

Eine Photovoltaikanlage benötigt ausschließlich eine Anbindung an das öffentliche Energienetz, um den erzeugten Solarstrom in dieses Netz einzuleiten. Die geplante Einbindung ist im Punkt 1. bereits dargestellt.

Der Anschluss an das Telefonnetz, an Gasleitungen, Trinkwasser, Abwasser, Regenwasserableitungskanäle und sonstige Medien wird nicht benötigt.

Das anfallende Regenwasser versickert breitflächig im Gelände des Planungsgebietes. Die Bodenflächen werden unbedeutend versiegelt, das Sickerungsverhalten dieser Bereiche wird sich somit nicht marginal verändern.

#### 6. Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabensträger JUNO Solarpark 6 GmbH & Co. KG hat mit dem Grundstückseigentümer bereits einen langfristigen Pachtvertrag vereinbart.

Dieser Pachtvertrag hat eine Laufzeit von 20 Jahren und verlängert sich jeweils zweimal um 5 Jahre, vorausgesetzt, dass der Nutzungsberechtigte oder Verpächter nicht schriftlich widersprochen haben. In jedem Falle, auch bei einer außerordentlichen, vorzeitigen Vertragsbeendigung, muss der Vorhabensträger einen vollständigen Rückbau auf den Ursprungszustand des Grundstücks veranlassen.

## 7. Bauleitplanung der Stadt Werdau

Die Bauleitplanung dient als Zusammenfassung und Darstellung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung der Stadt Werdau.

Es liegt vor:

- Der Entwurf für einen Flächennutzungsplan, von 06/2022, Teil A
- Die Begründung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, Teil B

Es wird bezogen auf das Vorhaben:

- Ein Städtebaulicher Vertrag, in dessen Rahmen
- Ein Vorhabens- und Erschließungsplan und
- Ein Durchführungsvertrag

erstellt und abgeschlossen.

## 8. Entwurf Flächennutzungsplan der Stadt Werdau

Das Planungsgebiet ist als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Altdeponie ausgewiesen.

Demzufolge muss für die Realisierung des Vorhabens die festgesetzte Fläche im Entwurf des Flächennutzungsplans als eine Sonderfläche für Solarenergie ausgewiesen und somit umgenutzt werden.



## 9. Festsetzung der baulichen Nutzung (§ 11 BauNVO)

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Dieses Gebiet wird als Sondergebiet Solarenergie (nach § 11 BauNVO) für die Gewinnung von Energie aus Sonnenstrahlung festgesetzt. Ziel ist die Errichtung einer großflächigen Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Innerhalb des Plangebietes mit dem ausgewiesenen Sondergebiet, verpflichtet sich der Vorhabensträger eine Solaranlage zu errichten, welche der Umwandlung von Sonnenenergie in elektrischen Strom dienen, inkl. Solarmodule, Ständerwerk, Wechselrichter und Verkabelung und sonstiger dazugehöriger Technik und Einrichtungen. Es werden maximal 6 Transformatorstationen aufgestellt, welche technische Gebäude, ohne Aufenthaltsfunktion sind. Diese Transformatorstationen sind Fertigkompaktstationen, die in Flachbauweise hergestellt werden. Für den Aushub der Kompaktstationsunterteile und gegebenenfalls für die Begradigung von Flächenunebenheiten werden überschaubare Erdarbeiten notwendig.

Nach § 9 Abs. 2 BauGB ist die Nutzung für eine Photovoltaikanlage auf 30 Jahre befristet, danach muss diese Anlage vollständig in den Ursprungszustand entsprechend Flächenutzungsplan zurückgebaut werden.

Baustelleneinrichtungen, baubedingte Lagerflächen usw. sind nur auf dem Plangebiet zulässig.

Dieses Sondergebiet darf auf 30 Jahre befristet ausschließlich nur für Erzeugung von Solarenergie genutzt werden.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen beschränkt werden, so dass keine Wirkung auf den Raum zustande kommt. Andererseits sollte bei der Höhenbeschränkung eine Errichtung der Solaranlage gewährleistet werden.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet Solarenergie wird auf 3,00 m festgelegt.

#### Grundflächenzahl (GRZ) nach (§ 19 BauNVO)

Zur Steuerung der Flächenüberbauung durch die PV-Anlage, inkl. Solarmodule, wird die GRZ mit 0,8 festgesetzt.

Auf die Grundflächenzahl ist die gesamte Grundfläche, die mit Solarmodulen überdeckt ist. Die Nebenanlagen, wie Transformator-Kompaktstationen, eventuell ein Unterstellschuppen für Pflegegerätschaften und sonstige für den Solarpark benötigte Anlagen, sollen Grundflächen von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 9.3 Baugrenze

Die Baugrenzen sind die Flurstücksgrenzen, die als Sonderbaufläche ausgewiesen sind. Diese Baugrenzen dürfen von der Solaranlage und deren Bauteilen nicht überschritten werden.



## **10. Flächen des Sondergebietes die von Bebauung freizuhalten sind**

Festsetzung auf der Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Flächen die entsprechend der GRZ von der Bebauung freizuhalten sind, werden als Grünflächen erhalten und teilweise für die Bepflanzung mit Gehölzen und Sträuchern als Ersatzmaßnahme genutzt.

### **Verkehrsflächen**

#### **11. Innere Verkehrsflächen**

Die Festsetzung von inneren Verkehrsflächen ist in diesem Sondergebiet nicht notwendig.

Wartungswege sind frei planbar und werden als Schotterrasenfläche angelegt.

#### **12. Äußere Verkehrsflächen**

Der geforderte Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen kann für das Plangebiet über den vorhandenen Zufahrtsweg Steinbachstraße und dem unbefestigten Weg Richtung Königswalder Straße, gewährleistet werden.

### **Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

#### **13. Löschvorrichtungen**

Die Photovoltaikanlagen haben keine, bzw. nur eine geringe Brandlast, welche unter 7 kWh liegt, somit geht von den elektrischen Installationen kein hohes Brandrisiko aus. Ausnahme sind die Transformatorstationen, welche jedoch nicht mit Wasser gelöscht werden könnten, da hier Mittelspannung 20 kV und Starkstrom 230 V anliegt. Die Trafostationen sind über die Zuwegungen auf dem Gelände erreichbar und sind vom Netz trennbar. Von den Trafostationen zu umliegenden aktiven Teilen ist ein Sicherheitsabstand gegeben. Durch den Einsatz von effizienter Sicherungstechnik und automatischen Leistungsschaltern werden die Trafos und Schaltanlagen effektiv vor Temperaturüberlastung und Kurzschluss geschützt.

Es werden bei den Transformatorstationen Trockenlöscher für elektrische Anlagen vorgehalten, um im Brandentstehungsfall, auch in der Umgebung, löschen zu können.

Die weitere Mahd der Grasflächen wird im Bedarfsfall organisiert, um Brandgefahr durch trockene Wiesenflächen vorzubeugen.

Ein entsprechender Feuerwehrplan nach DIN 14095 wird im Rahmen des Bauantrags vorgelegt.

Konkrete brandschutztechnische Maßnahmen werden mit der Feuerwehr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt. Die Verfügbarkeit von Löschwasser

über Feuerwehrhydranten könnte geprüft werden, falls ein Bedarf an Löschwasser ermittelt werden würde.

Zufahrten auf dem Gelände müssen den Festsetzungen der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ des Freistaates Sachsen entsprechen. Diese ist im Rahmendes Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

#### **14. Grünflächen**

Durch die Aufständerung der Solarmodule ist auch unter der Aufständerung ein Grünbewuchs möglich, so dass auf dem Planungsgebiet eine große Grünfläche verbleibt.

Diese wird als private Grünfläche festgesetzt und im Plan zeichnerisch dargestellt. Die extensiven Grünflächen werden weiterhin auch als Ruderalflur im Bereich der Altdeponie erhalten.

Für die sich auf einer Teilfläche des Flurstücks 1755 befindliche Altdeponie „Eichberg Werdau“ wurde am 19. Januar 2015 der Abschluss der Nachsorgephase, gemäß § 40 Abs. 5 KrWG, durch den Fachbereich- Umwelt, Landwirtschaft und Forsten des Landkreises Zwickau eingeleitet. Damit ist diese Teilfläche aus der Sicht des Umweltschutzes unbedenklich.

#### **15. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Es sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Notwendigkeiten für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten Dritter bekannt.

#### **16. Grundstückseinfriedung**

Die Solaranlage muss gegen unbefugtes Betreten abgesichert werden. Eine Einfriedung wird daher erforderlich.

Um gegebenenfalls den ungehinderten Zutritt für die Feuerwehr zu gewährleisten, sollte das Zufahrtstor mit einer Feuerweherschließung versehen werden.

Einfriedungen dürfen in einer max. Höhe von 2,20 m über dem festgesetzten Höhenpunkt errichtet werden. Sockelmauern sind nicht zulässig.

Um eine ausreichende Absicherung gegen unbefugtes Betreten zu erreichen kann der Bodenabstand maximal 10-15 cm Bodenabstand geplant werden, der auch für den Zugang von Kleintieren ausreichend ist.

#### **17. Werbeanlagen**

Werbeanlagen, welche im direkten Zusammenhang mit dieser Solaranlage stehen, dürfen eine max. Fläche von 2,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## 18. Grünordnerische Festsetzungen

Eingriffe in die Umwelt sind nur im notwendigen Maße und mit größtmöglicher Vermeidung und Minderung erlaubt. Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe müssen erfolgen.

Die notwendigen umweltrelevanten Maßnahmen werden im B-Plan aufgeführt und durch die Beteiligten vertraglich vereinbart.

## 19. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a (2), § 9 (1) Nr. 20) BauGB

Vorhandene Gehölze werden im Sondergebiet nur bei unabdingbarer Notwendigkeit entfernt. Nicht bebaute Flächen des Sondergebietes werden als private Grünflächen erhalten, oder vorrangig mit Wildpflanzenmischungen wieder begrünt.

Nicht bebaute Flächen sind im Sondergebiet zu einem extensiven Grünland zu gestalten, bzw. ist vorhandenes Grünland zu erhalten.

Dieses Grünland sollte zwei Mal im Jahr gemäht werden. Diese Mahd darf nicht vor dem 01.05. erfolgen. Das Häckselgut soll nicht auf der Fläche verbleiben.

## 20. Gehölzpflanzungen

Zur Kompensation von gefälltten Gehölzen, werden gemäß dem Bewertungsmodell Sachsen in dem Sondergebiet, an geeigneten Stellen, neue heimische Gehölze gepflanzt.

Diese Bepflanzung muss innerhalb eines Jahres, nach Fertigstellung der Solaranlage erfolgt sein.

Diese Gehölzbepflanzung wird hauptsächlich auf dem Flurstück 1757, welches für Ersatzmaßnahmen, entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 251 BauGB, vorgesehen ist, vorgenommen.

Nachfolgend ist eine Pflanzliste der standortangepassten regionalen Gehölze und Sträucher aufgeführt.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn	2 – 10 m
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	15 – 35 m
Malus sylvestris	Holzapfel	5 – 10 m
Pyrus pyraeaster	Holzbirne	5 – 10 m
Betula pendula	Weißbirke	10 – 20 m
Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie	10 – 25 m

## Sträucher

Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn	2 – 6 m
Corylus avellana	Haselnussstrauch	3 – 5 m

Bei der Pflanzung der Hecken und Sträucher müssen Mindestqualitäten eingehalten werden, um eine gewisse Größe / Höhe / Stammdurchmesser zu gewährleisten, um damit auch eine Sichtbeschattung baldmöglich zu erreichen.

Die Grünflächen, Hecken und Gehölze sind durch eine entsprechende Pflege zu erhalten, bei Entfall gegebenenfalls zu ersetzen.

### 21. Entsiegelung

Innerhalb des Sondergebietes befinden sich keine versiegelten Flächen

### 22. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Es sind keine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen oder Denkmäler bekannt, die für das Plangebiet zutreffen und die nachrichtlich übernommen werden müssten.

### Hinweise

#### 23. Hinweise Planzeichnung

In der B-Plan-Zeichnung werden Hinweise aus dem Verfahren übernommen.

#### 24. Versickerung

Im Plangebiet ist eine breitflächige Versickerung von Regenwasser vorgesehen. Diese Versickerungsform ist genehmigungsfrei.

Andere Regenwasser-Entwässerungsformen stellen eine genehmigungspflichtige Grundwassernutzung dar.

Hierzu wird in der B-Plan-Zeichnung ein Hinweis übernommen:

Sobald das Regenwasser aufgefangen und unterirdisch in das Grundwasser abgeleitet werden soll, ist mit dem Baugenehmigungsantrag eine wasserrechtlich Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

## **25. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Die Solaranlage und die Einfriedung dürfen nicht dauerhaft beleuchtet sein.

Da keine stark befahrene Straße in der Nähe des Sondergebiets verläuft, ist nicht mit Reflexionsschall zu rechnen. Die Photovoltaikanlage selbst erzeugt keinen Lärm.

Zur Beurteilung von Schall-Immissionen wird im Rahmen des Bauantrages ein Datenblatt der eingesetzten Transformatoren an das Referat Immissionsschutz, mit Angabe der Schalleistung übersandt werden.

## **26. Auswirkungen der Planung Finanzielle Auswirkungen**

Der Stadt Werdau entstehen durch das Planverfahren keine Kosten.

Verfahrenskosten, Planung, Erschließung und Festsetzungen, sowie sonstige Aufwendungen, bis hin zur Baugenehmigung, sind vom Vorhabensträger zu tragen.

## **27. Verfahrensgrundlage**

Die Stadt Werdau hat am ..... den Beschluss Nr.: ..... für die Aufstellung eines Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlage in Werdau, gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB, gefasst.

## **28. Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan**

### **Bundesrecht:**

- **BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, mit geändertem Artikel 9 vom 10.11.2021.
- **BauNVO** Baunutzungsordnung in der Fassung vom 21.11.2017, mit Änderung des Artikel 2 vom 14.07.2021.
- **PlanZV 90** Planzeichnungsverordnung in der Fassung vom 18.12.1990, mit Änderung des Artikel 3 vom 14.06.2021.

### **Landesrecht:**

- **Sächs BO,** Bauordnung des Landes Sachsen, in der Fassung vom 28. Mai.

- **Quellennachweis:**

Die Flächenpläne und Hinweise sind auszugsweise dem Entwurf des Flächennutzungsplans entnommen worden.

Liegenschaftspläne sind dem Liegenschaftskataster entnommen worden.

Mit dem Verweis auf § 197 BauGB ist nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens ein Exemplar (Kopie in digitaler Form) des Bauleitplanes (hier: Bebauungsplan) der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation in Dresden zu übersenden.

Anlage: Umweltbericht