

Satzung
der Stadt Herrnhut
über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Biogasanlage Berthelsdorf“

Aufgrund § 10 des **Baugesetzbuches** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 wird nach Beschlussfassung der Stadt Herrnhut vom folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biogasanlage Berthelsdorf“ bestehend aus

Teil A – Planzeichnung als Vorhaben- und Erschließungsplan vom

Teil B – Textliche Festsetzung vom

erlassen.

Teil B - Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017 geändert worden ist.
- 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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588).

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 473/4 und 438/12 (teilweise) der Gemarkung Berthelsdorf und geht aus der Planzeichnung, Maßstab 1:500 hervor.

Das Bebauungsplangebiet ist über den Hofeweg erschlossen.

3 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Biogasanlage. In dem Sondergebiet ist das Betreiben einer Biogasanlage betrieben mit nachwachsenden Rohstoffen (NaWaRo) im Sinne des EEG Gesetzes vom 21. Juli 2014 und der dazu gehörigen Nebenanlagen zulässig. Zulässig ist eine Biogasanlage mit einer maximalen elektrischen Leistung von 0,526 MW. Die erzeugte Menge an Biogas darf 1.990.000 Nm³/a Rohgas nicht überschreiten.

Sonstige Zweckbestimmungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Es werden zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Biogasanlage festgesetzt.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt Herrnhut verpflichtet.

4 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4, § 18 (1) und § 20 (1) BauNVO, § 90 (2) SächsBO

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Gebäudeoberkante (OK) und beträgt 8 m.

Die Höhenbeschränkung bezieht sich auf den unteren Bezugspunkt vom Fertigfußboden der bestehenden Aufbereitungshalle und beträgt 313,0 mNHN.

5 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt und beträgt 0,8.

6 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 und § 23 (1), (2) und (3) BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die dem Betrieb der Anlage dienen sowie Anlagen zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung und zur Grundstückseinfriedung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7 Bauweise

§ 22 Abs. 2 BauNVO

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

8 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

§ 14 sowie § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb des Bebauungsplanes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

9 Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungsrecht

§ 9 (1) Nr. 13 und Nr. 21 BauGB

Leitungstrassen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind vorzugsweise im Bereich der Verkehrsflächen zu führen.

Wenn Ver- und Entsorgungsleitungen in nicht öffentlichen Grundstücken verlegt werden, muss ein Gestattungsvertrag abgeschlossen werden und es ist eine Beschränkt Öffentliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Leitungseigentümers in das Grundbuch einzutragen. Die Eintragung erfolgt ohne die Zahlung einer Entschädigung und zu Lasten des Grundstückeigentümers (Erschließungsträgers).

Hausanschlussleitungen sind mit ausreichendem Abstand zu den Pflanzungen im öffentlichen Straßenraum zu verlegen. Alternativ sind Wurzelschutzmaßnahmen zur Ausführung vorzusehen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Gestaltung des Gebäudes (§ 89 Abs. 2 SächsBO)

Zulässig sind ausschließlich Zelt-, Sattel- und Flachdächer.

2 Einfriedungen

Für das gesamte Grundstück ist eine Einfriedung bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

III Grünordnerische Festsetzungen

1 Pflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Als Ausgleich für die Versiegelung der Flächen innerhalb des Plangebietes erfolgen Neuanpflanzungen von Bäumen.

Bepflanzungen sind nur mit einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Pflanzgebotsmaßnahmen sind verbindlich umzusetzen:

Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Anpflanzung einer Baumgruppe

Standort: Gemarkung Berthelsdorf, Flst. 473/4
 Flächengröße: 720 m²
 Beschreibung: Im nord-östlichen Bereich des B-Plangebietes ist eine Baumgruppe anzulegen. Zu verwenden sind ausschließlich einheimische Baumarten der Pflanzliste 1.
 Qualität: Heister, 100-150 cm, o.B, 2x v
 Quantität: 4 Stück
 Zeitraum: Die Anpflanzungen sind im Frühling bzw. Herbst umzusetzen.
 Folgende Pflegemaßnahmen sind verbindlich:

- Kein Einsatz von Pestiziden und Düngemittel
- Zuschnitt der Gehölze alle 2-3 Jahre im Winter
- Die eingegangenen Bäume sind zu ersetzen

Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Errichtung einer Hecke

Standort: Gemarkung Berthelsdorf, Flst. 473/4
 Flächengröße: 1.900 m²
 Beschreibung: Im nördlichen und östlichen Bereich des B-Plangebietes ist eine Hecke zu errichten. Zu verwenden sind ausschließlich einheimische Gehölze der Pflanzliste 2.
 Qualität: Heister, 30-50 cm, 2x v
 Quantität: mind. 100 Stück
 Zeitraum: Die Anpflanzungen sind im Frühling bzw. Herbst umzusetzen.
 Folgende Pflegemaßnahmen sind verbindlich:

- Kein Einsatz von Pestiziden und Düngemittel
- Zuschnitt der Gehölze alle 2-3 Jahre im Winter
- Die eingegangenen Gehölze sind zu ersetzen

Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Anlage einer Streuobstwiese (externe Kompensationsmaßnahme)

Standort: Gemarkung Berthelsdorf, Flst. 482
 Flächengröße: 3.000 m²
 Beschreibung: Südlich der Rennersdorfer Straße (S 144) ist auf einem Landstreifen zwischen zwei Beständen eine Streuobstwiese anzulegen. Zu verwenden sind ausschließlich einheimische Obstbaumsorten der Pflanzliste 3.
 Qualität: Hochstämme, 100-200 cm hoch 2x v, Pflanzraster 8x8 m
 Quantität: mind. 35 Stück
 Zeitraum: Die Anpflanzungen sind im Frühling bzw. Herbst umzusetzen.
 Folgende Pflegemaßnahmen sind verbindlich:

- Kein Einsatz von Pestiziden und Düngemittel
- Zuschnitt der Gehölze alle 2-3 Jahre im Winter
- Die eingegangenen Obstbäume sind zu ersetzen

Pflanzliste 1 (Pfg 1):

<u>Deutscher Name</u>	<u>Wissenschaftlicher Name</u>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinose</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatana</i>
Weißbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Knack-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Lorbeer-Weide	<i>Salix pentandra</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Pflanzliste 2 (Pfg 2):

<u>Deutscher Name</u>	<u>Wissenschaftlicher Name</u>
Weißbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Färber-Ginster	<i>Genista tinctoria</i>
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Berberitze	<i>Berberis</i>

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Pflanzliste 3 (Pfg 3):

Deutscher Name

Schöner von Herrnhut
 Lausitzer Nelkenapfel
 Martens Sämling
 Gellerts Köstliche
 Schneiders Späte Knorpelkirsche
 Marunke
 Königin Viktoria
 Hauspflaume

Zusätzlich sind folgende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

V 1: Minimierung der Versiegelungsfläche

Versiegelungsgrad ist auf das notwendige zu beschränken und Wege sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu errichten.

V 2: Bodentrennung während der Bauphase

Vor Beginn der Bauphase ist der Oberboden zu sichern. Langfristig offene Bodenflächen sind zu vermeiden und die Entnahmemengen zu minimieren.

V 3: Sicherung des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen durch Baustoffe und Maschinen

Es sind Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers während der Bauphase nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) umzusetzen.

Folgende Maßnahme der Verringerung (Ver) der Beeinträchtigung in Natur und Landschaft wird fest-gesetzt:

Ver 1: Festsetzung einer zulässigen Höhe baulicher Anlagen

2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen landschaftsgerecht zu gestalten oder als Grünanlage anzulegen und dauerhaft zu pflegen, soweit sie nicht für notwendige Zwecke beansprucht werden. Zu diesen notwendigen Zwecken zählen u. a. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Schmutz- oder Regenwasser dienen.

3 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung ist zulässig.

IV Hinweise

- (1) Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und eventuell Vermessungspunkte mit deren Abmarkungen.

Das Amt für Vermessung und Flurneuordnung weist darauf hin, dass gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz – SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 148), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes über das Geoinformationswesen im Freistaat Sachsen vom 19. Mai 2010 (SächsGVBl. S. 134, 140) Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Vermessungs- und Grenzmarken beeinträchtigen können, zu unterlassen sind. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken.

Das unbefugte Einbringen, Verändern, Entfernen oder das Beeinträchtigen der Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden (vgl. § 27 Abs. 1 – 3 SächsVermKatG).

Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen können untergehen und Abmarkungen können wegfallen wenn aus mehreren, zusammenhängenden Flurstücken eines Grundstückes ein neues, flächenmäßig größeres Flurstück durch Verschmelzung gebildet wird. (Hinweis: Eintragungen im Grundbuch dürfen der Verschmelzung nicht entgegenstehen. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erforderlich. Die Verschmelzung ist kostenfrei.

Im Baugenehmigungs- oder anderen Genehmigungsverfahren sind die Bauherren (Grundstückseigentümer, Inhaber grundstücksgleicher Rechte) darauf hinzuweisen, dass bei einem Abriss, einem Neubau oder einer wesentlichen Veränderung eines Gebäudes sowie einer veränderten Nutzung eines Flurstücks die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster auf eigene Kosten zu veranlassen (vgl. § 6 Abs. 3 SächsVermKatG) ist.

- (2) Werden im Rahmen der weiteren Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, ist auf § 11 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 20.05.1999 hinzuweisen.
- (3) Auf die Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 3 SächsABG von im Rahmen der Baumaßnahme bekannt gewordenen oder verursachten schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird hingewiesen.

Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten. Für den darüber hinaus anfallenden unbelasteten Bodenaushub ist im Sinne § 1 Abs. 1 SächsABG und gemäß den abfallwirtschaftlichen Grundsätzen des Freistaates Sachsen vom 7. Juli 1992 ein Massenausgleich vorzuschreiben bzw. eine Verwertung zu sichern. Eine Ablagerung von unbelastetem Erdaushub als Abfall ist nicht zulässig.

Zum Erhalt der natürlichen Fruchtbarkeit und zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen, im Sinne § 202 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 BBodSchG und § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, gelten aus fachlicher Sicht folgende Hinweise für den Umgang mit Bodenaushub:

- Das gesamte Aushubmaterial ist, getrennt nach Mutterboden und Unterboden, zu gewinnen und zu lagern.
- Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen, Schad- und Reststoffen sind zu verhindern.

Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von maximal 2 m so anzulegen, dass Erosion und Vernässung bei Niederschlägen vermieden werden.

- (4) Bei Aufstellung von Luft-Wärmepumpen wird die Einholung einer schalltechnischen Beratung im Vorfeld empfohlen.
- (5) Das Landesamt für Archäologie ist bei Maßnahmen, die Bodeneingriffe tiefer als 0,3 m erfordern, vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll dem Landesamt für Archäologie, zur Wetterwarte 7 in 01109 Dresden, telefonisch unter 0351 8926199 Fax. 0351 8926 999 oder per E-Mail: info@lfa.sachsen.de, die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.