CHECKLISTE – PRÜFUNG / ERTEILUNG GEMEINDLICHES EINVERNEHMEN

Vorhaben:	Bezeichnung:	Errichtung eines Wohnheimes für Mitarbeiter und Lehrlinge	
	Antragsteller:		
	Gemarkung/ Flur-Nr.	Röhrsdorf, 239/2	
	Adresse Grundstück:	Röhrsdorf, Alte Straße 2a/2b	
Einordnung des Antrages nach BauGB:	☒ Antrag auf Vorbescheid / Anfrage ☐ Anzeige	☒ § 30 Geltungsbereich B-Plan ☐ § 33 Vorhaben während Planaufstellung	
	☒ § 31 Ausnahmen / Befreiungen von den Festsetzungen des B-Planes	☐ § 34 Vorhaben innerhalb der bebauten Ortslage, Nutzungsänderung …	
	☐ § 35 Bauen im Außenbereich	☐ Rückbau	
Geltungsbereich Satzung/en:	Bezeichnung/Art: B-Plan Gewerbegebiet Röhrsdorf	Bemerkung:	
Einordnung nach Art der baulichen Nutzung gemäß Flächennutzungsplan (FNP) BauNVO	☐ Wohnbauflächen (W)	☒ gemischte Bauflächen (M)	
	☐ gewerbliche Bauflächen (G)	☐ Sonderbauflächen (S)	
	☐ Dorfgebiet (MD)	☐	
Lage im Schutzgebiet LSG, …..	☐ ja ☒ nein Bemerkung:		
Lage im Über-schwemmungsgebiet:	☐ ja ☒ nein Bemerkung:		
öffentliche Lasten, Gewässerrandstreifen:	☐ ja ☒ nein Bemerkung:		
Denkmalschutz:	☐ ja ☒ nein Bemerkung:		
Immissionsschutz:	☐ ja ☐ nein Bemerkung:		
Baugrund / Grundwasserverhältnisse / Altlasten:			
Einschätzung/Bestätigung der gesicherten Erschließung:	Bemerkung:	Datum/Unterschrift/Sign.:	
Trinkwasserversorgung gesichert:	☒ ja ☐ nein durch: vorbehaltlich einer Prüfung der verfügbaren Kapazitäten	07.08.2023 Drescher	
Löschwasserversorgung gesichert:	☒ ja ☐ nein durch: Löschteich und Unterflurhydranten	07.08.2023 Drescher	
Abwasserbeseitigung gesichert:	☒ ja ☐ nein durch: Regenwasseranschluss- es ist eine private Regenwasserrückhaltung gemäß Bebauungsplan vorzusehen; Schmutzwasseranschluss vorhanden	07.08.2023 Drescher	

Verkehrl. Erschließung, Zufahrt gesichert:	☒ ja ☐ nein Zufahrt über Alte Straße und Flurstück 239/6 Gemarkung Röhrsdorf	07.09.2023 George

Sonstiges / ergänzende Angaben:

Sonstiges	Neubau von Wohnungen/Appartments für Mitarbeiter und Lehrlinge in modulbauweise mit Dachflächenphotovoltaikanlage **Beantragte Befreiungen:** • 3-Geschossigkeit anstelle der definierten 2-Geschossigkeit Grund: effiziente Nutzung der versiegelten Fläche, gewerblich genutzte Nachbargrundstücke haben eine OK von 13,00m, was eine großzügige 3-Geschossigkeit ermöglicht, effizientere Gebäudegeometrie und Erschließung möglich, Resourceneinsparung, keine negative Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke, Nutzung oder Gebäude • 4-Geschossigkeit anstelle der definierten 2-Geschossigkeit Grund: effiziente Nutzung der versiegelten Fläche, gewerblich genutzte Nachbargrundstücke haben eine OK von 13,00m, was eine großzügige 4-Geschossigkeit ermöglicht, effizientere Gebäudegeometrie und Erschließung möglich, Resourceneinsparung, keine negative Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke, Nutzung oder Gebäude • Flachdach anstelle des definierten Satteldaches Grund: keine zeitgemäße Forderung da kein räumlich historischer Kontext vorhanden ist, bei den gewerblich genutzten Nachbargrundstücken ist auch ein Flachdach zulässig gewesen, effizientere Gebäudegeometrie und Erschließung möglich, Resourceneinsparung, keine negative Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke, Nutzung oder Gebäude • Erhöhung der Traufhöhe auf 13,00m an Stelle der definierten 6,50m Grund: keine zeitgemäße Forderung da kein räumlich historischer Kontext vorhanden ist, bei den gewerblich genutzten Nachbargrundstücken sind OK 13,00m zulässig gewesen, effizientere Gebäudegeometrie und Erschließung möglich, Resourceneinsparung, keine negative Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke, Nutzung oder Gebäude • Erhöhung der Firsthöhe auf 13,00m an Stelle der definierten 6,50m Grund: keine zeitgemäße Forderung da kein räumlich historischer Kontext vorhanden ist, bei den gewerblich genutzten Nachbargrundstücken sind OK 13,00m zulässig gewesen, effizientere Gebäudegeometrie und Erschließung möglich, Resourceneinsparung, keine negative Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke, Nutzung oder Gebäude

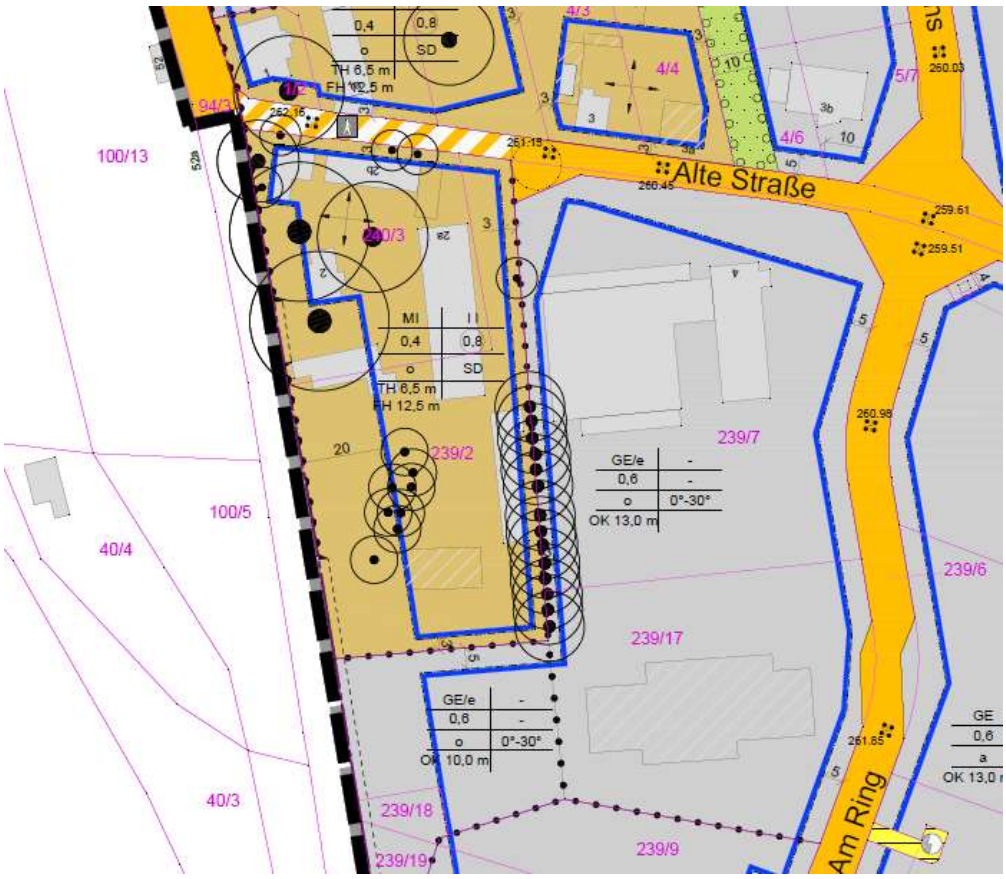
Erteilung gemeindliches Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB, § 69 Abs. 1 SächsBO:

Vorstellung im techn. Ausschuss/Gemeinderat:	am: TA 19.09.2023
Anlagen:	Lageplan, Luftbild, Grundriss, Schnitt, Ansichten, Fotos ……
gemeindl. Einvernehmen erteilt:	☐ ja ☐ nein Bemerkung:
Rücksprache mit LRA:	am:
Stellungnahme an LRA: (Postausgang)	am:

aufgestellt: Datum / Unterschrift: ……

bestätigt: Datum / Unterschrift: ……..…

Auszug aus Flächennutzungsplan …



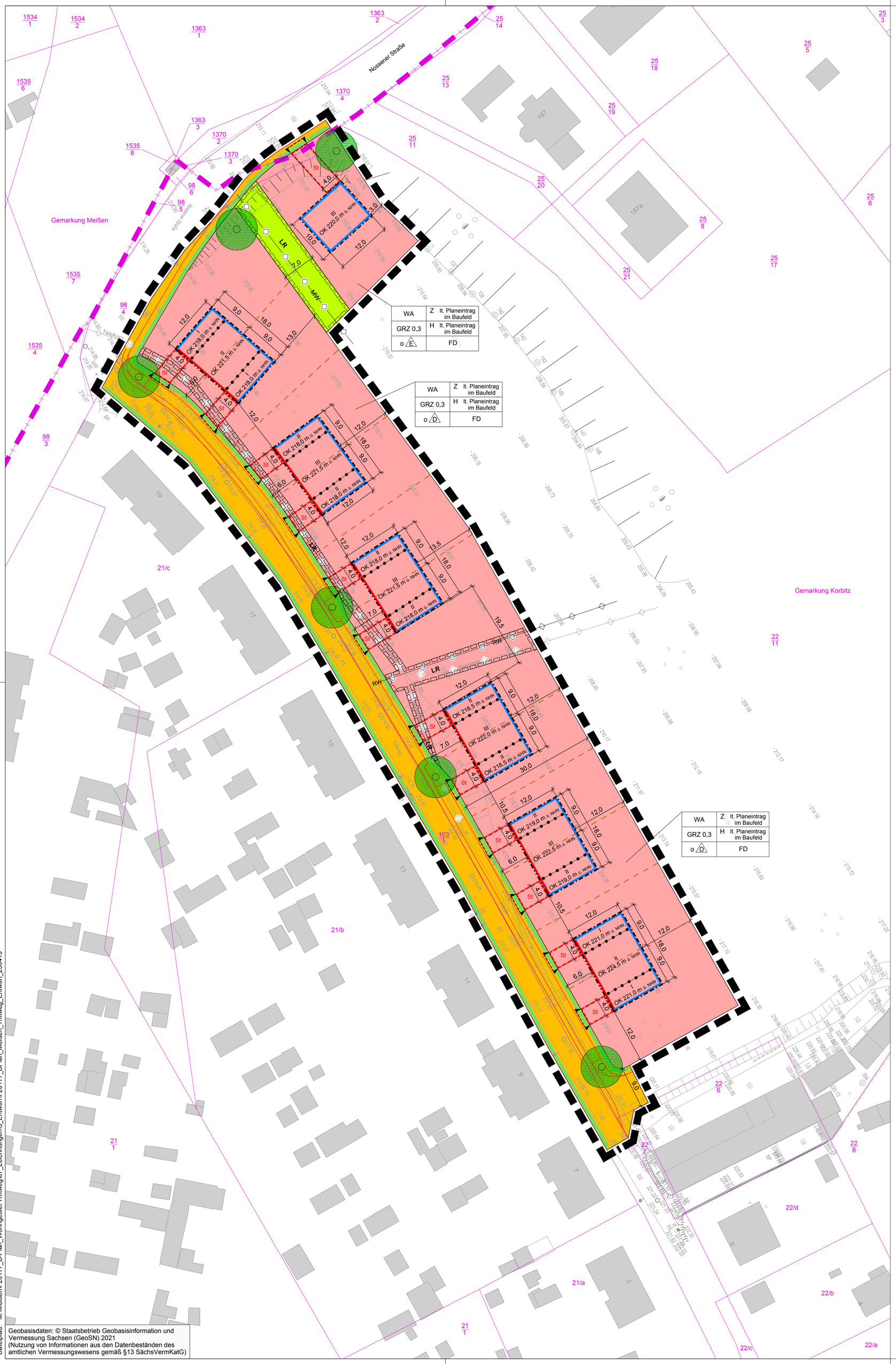
B-Plan „Wohngebiet Triftweg“, Meißen

Vorentwurf vom 22.08.2023

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Inhalt:

- Ziel der Planaufstellung ist die Erweiterung des Wohnbauflächenangebotes der Stadt Meißen.
- Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:
  - Im Südwesten vom Triftweg und der daran angrenzenden Wohnbebauung Triftweg 9 bis 19
  - im Nordwesten von der Nossener Straße
  - im Südosten von der nordwestlichen Grenze des Wohngrundstücks Triftweg 6 (Flurstück 22/d Gemarkung Korbitz)
  - im Nordosten vom verbleibenden Teil des landwirtschaftlich genutzten Flurstücks 22/11 Gemarkung Korbitz.
- Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,8 ha.
- Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Meißen als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält das städtebauliche Konzept folgende Aussagen hinsichtlich der geplanten Bebauungsstruktur:
  - Ergänzung einer lockeren durchgrünten Wohnbebauung,
  - Übergang von Bestandswohnbebauung zur freien Landschaft, keine städtebaulichen Brüche,
  - Ergänzung von 6 Doppelhäusern mit Hausgärten unter Berücksichtigung und Ausnutzung der der Geländetopografie an der Hangkante,
  - Anordnung der Gebäude im Versatz zur Bestandswohnbebauung (Erhaltung von Blickbeziehungen für Anwohner).
- Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen, der Geländetopografie und der Vorplanung zur Verkehrs- und Medienerschließung wurde die städtebauliche Konzeption im Rahmen des Bebauungsplans wie folgt präzisiert:
  - Bebauung mit langgestreckten zwei- bis dreigeschossige Doppelhaushälften in SW-NO-Ausrichtung; jeweils angegliedert ein eingeschossiger Nebenbaukörper z.B. für Garagennutzung
  - zwingend vorgeschriebene Flachdächer mit Dachbegrünung aller nicht als Dachterrasse genutzten Dachflächen
  - Möglichkeit der Anordnung gartenseitiger Terrassen auf der straßenabgewandten Seite über die Baugrenzen hinaus
  - Klare Vorgabe der Lage der nicht überdachten Stellplätze, um möglichst viele öffentliche Längsparkplätze im Straßenraum zu erhalten.
- Die grünordnerische Konzeption des Bebauungsplans sieht folgende Komponenten vor:
  - hoher Durchgrünungsgrad der Baugrundstücke durch eine niedrige festgesetzte Grundflächenzahl, Pflanzgebote für Einzelbäume in den Baugrundstücken und Verbot der Anlage von Schotter- bzw. Kiesgärten,
  - Anpflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe entlang des Triftweges
  - Extensive Dachbegrünung aller Gebäude mit Ausnahme der als Dachterrasse genutzten Teile.



TEIL A: PLANZEICHNUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

OK 218,6 m ü. NHN — max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Attika) im Höhenbezugssystem DHHN 2016 (§ 16 BauNVO)

III — maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 4, § 20 BauNVO)

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

D — nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St — Flächen für offene Stellplätze

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Einfahrtbereich

6. Versorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

RW — Regenwasserkanal Straßenentwässerung Triftweg (geplant)

MW — Mischwasserkanal (geplant)

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

8. Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9. Sonstige Festsetzungen

LR — mit Leitungsrecht zu belastende Fläche gemäß textlicher Festsetzung 1.5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse bzw. unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 SächsBO)

FD — vorgeschriebene Dachform: Flachdach

III. HINWEISE

Flurstücksgrenze

103/1 — Flurstücksnummer

Gemarkungsgrenze

Parzellierungsvorschlag

Gebäudebestand

15,0 — Vermaßung der Festsetzungen in m

Gliederung Straßenraum Triftweg (Hinweis ohne Festsetzungscharakter)

Telekom — unterirdische Bestandsleitung

Bestandsvermessung

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Z)
Grundflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen (H)
Bauweise	zulässige Dachform

Projekt:

Bebauungsplan "Wohngebiet Triftweg"

Planbezeichnung:

Planzeichnung Teil A

Planungsträger:
Große Kreisstadt Meißen
Markt 1
01662 Meißen

geprüft:

Datum: Unterschrift, Stempel

Planung:
Planungsbüro Schubert
GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960
info@pb-schubert.de

PLANUNGSBÜRO SCHUBERT

geprüft:

Datum:

Unterschrift, Stempel

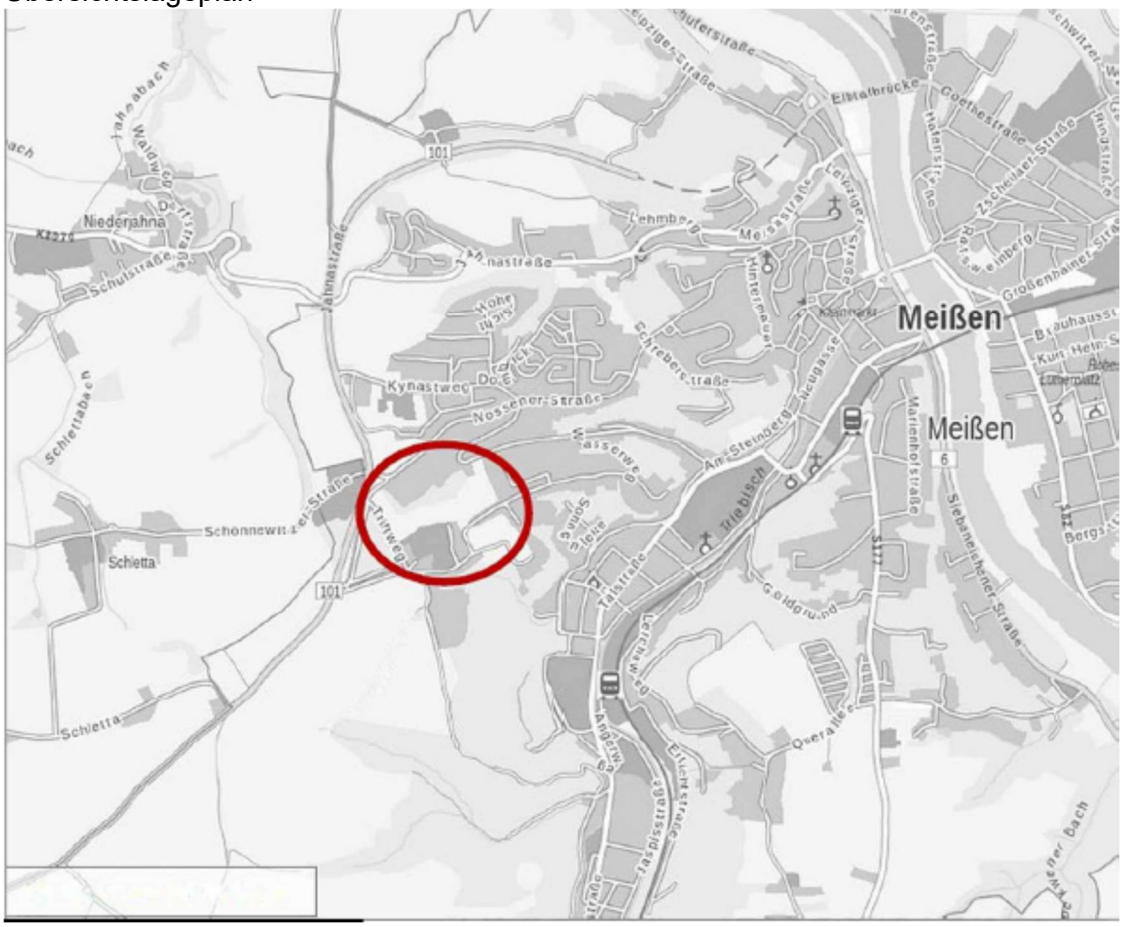
LPH:
VORENTWURF in der Fassung vom 22. August 2023

gez.:	Blattgröße:		DIN:
SS / GM	B/H = 594 / 594 mm (0.35 m²)		-
Projektnr.:	Maßstab:	FB / LPH / Plannr.:	Index:
F20177	1:500	**F 1 L01**	-

Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2021
(Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)

Dateipfad: M:\Meißen\F20177_B-Plan_Wohngebiet Triftweg\07_Zeichnungen\3_Entwurf\F20177_BPlan_Meißen_Triftweg_Entwurf_230419

Übersichtslageplan



Entwurf Stellungnahme der Gemeinde Klipphausen:

Vom Vorentwurf des Bebauungsplans „Triftweg“ der Stadt Meißen werden die Belange der Gemeinde Klipphausen nicht berührt. Seitens der Gemeinde Klipphausen bestehen keine Einwände und Bedenken zum Bebauungsplan.

Gemeinde Klipphausen
Landkreis Meißen

Beschlussvorlage
für die Sitzung des Technischen Ausschuss am 19. September 2023

Beschlussvorlage Nr.	41-08/2023
Anlagen	1
Amt	Bauabteilung

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin
Technischer Ausschuss	Öffentliche Beschlussfassung	19.09.2023

Beratung und Beschlussfassung zur Vergabe von Bauleistungen für die Erweiterung der öffentlichen Beleuchtung im Gemeindegebiet

Beratungsgegenstand:
Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung wurden 5 Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert. Zur Angebotseröffnung am 05.09.2023 lag 1 Angebot vor. Die Prüfung durch das Ingenieurbüro Frank aus Freital ergab, dass das Angebot Fa. Elektroinstallation Nitzsche GmbH, An der Unitrans 6, 01665 Klipphausen in Höhe von 167.359,34 € brutto wirtschaftlich ist. Die Gesamtkosten des Bauvorhabens liegen über dem kalkulierten Budget sowie 3.975,06 € über dem Haushaltsbudget. Die Mehrkosten werden über eine überplanmäßige Ausgabe abgedeckt.

Beschlussvorschlag:
Der Technische Ausschuss beschließt, den Auftrag für die Erweiterung der öffentlichen Beleuchtung im Gemeindegebiet der Fa. Elektroinstallation Nitzsche GmbH, An der Unitrans 6, 01665 Klipphausen zum Bruttopreis von 167.359,34 € zu erteilen.

Beschluss Nr.: 41-08/2023

Abstimmungsergebnis:
Anzahl der Mitglieder des TA: 12
Anwesend:
Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:
Stimmenthaltungen wegen
Befangenheit:

Klipphausen,

Mirko Knöfel
Bürgermeister

- Siegel -

Veröffentlichung:
Amtsblatt

Verteiler:
Gemeinderäte
Gemeindeverwaltung
Rechtsaufsichtsbehörde
Amtsblatt

Ingenieurbüro FRANK GmbH
Büro Freital:
Rabenauer Straße 39a
01705 Freital
Telefon: 0351-6411414
Telefax: 0351-6411416

2. Angebotsauswertung

Inhaltsverzeichnis

1. Angebotsverfahren 2
2. Angebotsprüfung 2
2.1 Wertungsstufe I – Formale Angebotswertung 2
2.2 Wertungsstufe II – Eignungsprüfung 2
2.3 Bewertung Wertungsstufe I und II 3
2.4 Wertungsstufe III – Prüfung der Preise 3
2.4.1 Prüfung nach § 6 SaechsVergabeG 3
2.4.2 Übersicht und Prüfung der Nebenangebote 3
2.4.3 Prüfung der Preise auf Angemessenheit 4
2.5 Wertungsstufe IV – Auswahl des wirtschaftlichsten Angebotes 4
3. Vergabevorschlag 4

Ingenieurbüro FRANK GmbH
Büro Freital:
Rabenauer Straße 39a
01705 Freital
Telefon: 0351-6411414
Telefax: 0351-6411416

1. Angebotsverfahren

Die Ausschreibung erfolgte gemäß VOB/A. Es wurde eine Ausschreibung mit der Vergabeart „Beschränkte Ausschreibung“ für das Bauvorhaben durchgeführt.

Fünf Firmen wurden durch die Gemeinde Klipphausen über Vergabe.de zur Ausschreibung informiert (siehe Vergabevermerk EVM 111). Zur Angebotseröffnung am 05.09.2023, 10:00 Uhr, lag ein Angebot von einem Bieter vor (siehe Submissionsprotokoll):

1. Elektroinstallation Matthias Nitzsche GmbH
   An der Unitrans 6, 01665 Klipphausen OT Röhrsdorf

2. Angebotsprüfung

2.1 Wertungsstufe I – Formale Angebotswertung

Die Angebote wurden auf Vollständigkeit und Inhalt geprüft. Die formale Prüfung der Angebote nach der Wertungsstufe I ergab, dass die geforderten Angaben und Nachweise nicht vollständig sind.

2.2 Wertungsstufe II – Eignungsprüfung

Eine formelle Eignungsprüfung wurde durchgeführt. Der Bieter wurde aufgrund seiner Bekanntheit und Eignung ausgewählt.

Die Ergebnisse der formalen Angebotsprüfung sind in folgender Übersicht dargestellt:

Bezeichnung	**1 / Elektroinstallation M. Nitzsche**
Angebotsdeckblatt	**x**
Angebotsschreiben	**x**
Eigenerklärung zur Eignung o. Präqualifikation	**x**
Verzeichnis Nachunternehmerleistungen	**x**
Erklärung der Bieter-/Arbeitsgemeinschaft	**entfällt**
Preisermittlung 221 oder 222	**fehlt**
Geräteverzeichnis	**entfällt**
Benennung der Entsorgungswege	**entfällt**
Nachweis Berufsgenossenschaft	**fehlt**
Nachweis Haftpflichtversicherung	**fehlt**
Freistellungsbescheinigung Steuerabzug	**x**
Erklärung Einhaltung Mindestlohngesetz	**x**
Bieterangaben im LV (Zusammenstellung)	**x**

Ingenieurbüro FRANK GmbH
Büro Freital:
Rabenauer Straße 39a
01705 Freital
Telefon: 0351-6411414
Telefax: 0351-6411416

2.3 Bewertung Wertungsstufe I und II

Gemäß VOB/A, § 16/a, können fehlende Nachweise nachgefordert werden. Die fehlenden Nachweise von Bieter 1 wurden nachgefordert und fristgerecht übergeben.

2.4 Wertungsstufe III – Prüfung der Preise

Bei Nachrechnung des Angebotes wurden Fehler in den Angebotssummen festgestellt. Nach Submission und Nachrechnung der Hauptangebote ergibt sich folgendes Ergebnis:

Rang	Bieter-Nr.	Bieter	Hauptangebot brutto	Gewertete Nachlässe	Hauptangebot brutto
1	1	Elektroinstallation M. Nitzsche GmbH	167.359,34	keine	167.359,34

Die von der Gemeinde ermittelten Kosten sind ca. 11,6 % geringer, als der Angebotspreis. Anzumerken ist, dass in den Ortsteilen Tanneberg und Reichenbach Kabelverbindungen (einschließlich Tiefbauarbeiten) ausgeführt werden müssen, die in der Kostenermittlung augenscheinlich nicht enthalten sind.

Insgesamt sind die Einheitspreise des Bieters 1 als angemessen zu betrachten. Die derzeitige Preissituation im Bauwesen ist weiterhin von einer starken Dynamik im Preisgefüge gekennzeichnet.

2.4.1 Prüfung nach § 6 SaechsVergabeG

Das Sächsische Vergabegesetz vom 14.02.2013 fordert unter § 6 „Weitergabe von Leistungen“, dass die angebotenen Leistungen grundsätzlich im eigenen Betrieb auszuführen sind. Die Weitergabe an Subunternehmer darf grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 50 % erfolgen.

Unter diesem Gesichtspunkt wurde das Angebot geprüft. Die kritische Grenze von 50 % wurde nicht erreicht bzw. überschritten.

2.4.2 Übersicht und Prüfung der Nebenangebote

Nebenangebote sind ohne Bedingungen zugelassen. Es wurden keine Nebenangebote abgegeben.

Ingenieurbüro FRANK GmbH
Büro Freital:
Rabenauer Straße 39a
01705 Freital
Telefon: 0351-6411414
Telefax: 0351-6411416

2.4.3 Prüfung der Preise auf Angemessenheit

Das Angebot des Bieters 1 auf unangemessene Preise geprüft. Es wurden keine unangemessenen Preise festgestellt. Nach Prüfung der Preise, Haupt- und Nebenangebote ergibt sich folgendes Ergebnis:

Rang	Bieter-Nr.	Bieter	Hauptangebot brutto	Gewertete Nebenangebote	Gewertete Nachlässe	Wertungssumme brutto
1	1	Elektroinstallation M. Nitzsche	**167.359,34**	**keine**	**keine**	**167.359,34**

2.5 Wertungsstufe IV – Auswahl des wirtschaftlichsten Angebotes

Der Bieter kann seine Leistungsfähigkeit und fachliche Eignung nachweisen. Als Auswahlkriterium für die Annahme des wirtschaftlichsten Angebotes gilt somit der Preis.

Die Einzelergebnisse der Angebotsnachrechnung sind im Preisspiegel – Kapitel 5 – dargestellt.

3. Vergabevorschlag

Es wird vorgeschlagen, den Zuschlag auf das ***Hauptangebot*** des Bieters Nr. 1, der Fa.

Elektroinstallation Matthias Nitzsche
An der Unitrans 6
01665 Klipphausen OT Röhrsdorf

mit einem Preis in Höhe von

brutto 167.359,34 EUR (inkl. 19. % MwSt.)

zu erteilen.

Leitfaden zu regenerativen Energien in der Gemeinde Klipphausen

Teil 1: Freiflächenphotovoltaikanlagen

30.06.2023

Vorwort

Der Leitfaden bezieht sich besonders auf Anlagen, welche durch ein Bauleitplanverfahren genehmigt werden müssen.

Dies entbindet nicht von dem Grundsatz, Anlagen auf bereits versiegelten Flächen, insbesondere Dach-PV-Anlagen, vorzuziehen, um die Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen zu begrenzen.

Besondere Bedeutung kommt dabei großen Dachflächen auf Gewerbe-, Handels-, Dienstleistungs- sowie landwirtschaftlichen Gebäuden.

Da die Kosten von Dach-PV-Anlagen zwei bis dreimal so hoch sind, soll dies durch planungsrechtliche Vorschriften gefördert werden.

Entwurf

Inhalt

- Ziele des Leitfadens
- Planungsrecht
- Methodik
- Aspekte zur Flächenbetrachtung
  - Gunstfaktoren
  - Restriktionsfaktoren
- Kriterienkatalog
  - Günstige Flächen
  - Bedingt geeignete Flächen
  - Eher nicht geeignete Flächen
  - Ausschlussflächen

Entwurf

Ziele des Leitfadens

- Die derzeit bestehende starke Nachfrage nach Standorten für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen und der damit verbundene Druck in der Fläche boten Anlass, auf Basis Planungshoheit der Gemeinde steuernd einzugreifen
- Ziel des Leitfadens/Kriterienkataloges ist es, eine fachliche Bewertung von potenziellen Standorten und damit eine räumliche Steuerung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen zu erleichtern und damit die Planungssicherheit zu erhöhen.
- **Der Leitfaden/Kriterienkatalog soll Grundlage für ein Standortkonzept für Freiflächen-PV-Anlagen bilden, welche dann im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde eingearbeitet werden**

Entwurf

Planungsrecht

- Bei Freiflächen-PV-Anlagen handelt es sich **nicht** um privilegierte Anlagen im Außenbereich, bis auf Randstreifen entlang Schien- und Autobahntrassen (200m)
- Realisierung eines konkreten Vorhabens erfordert Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB
- Eintragung in den Flächennutzungsplan der Gemeinde als „Sondergebiet PV-Freiflächenanlagen“
- Weitere Steuerungsmöglichkeit über vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Entwurf

Methodik

Entwurf des Leitfadens
- Ende Juni

Vorstellung/ Beteiligung der Ortschaftsräte
- Juli/August

Bürgerbeteiligung/ Umfrage
- August

Vorstellung/Beteiligung Technischer Ausschuss
- September

Beratung und Beschluss Gemeinderat
- November

Inhalt

- Ziele des Leitfadens
- Planungsrecht
- Methodik
- **Aspekte zur Flächenbetrachtung**
  - **Gunstfaktoren**
  - **Restriktionsfaktoren**
- Kriterienkatalog
  - Günstige Flächen
  - Bedingt geeignete Flächen
  - Eher nicht geeignete Flächen
  - Ausschlussflächen

Entwurf

Aspekte zur Flächenbetrachtung

Als Gunstfaktoren zählen solche, die

- sich positiv auf die Wirtschaftlichkeit einer PV-Anlage auswirken (z.B. Nähe zu Netzverknüpfungspunkten)
- die die Auswirkungen auf Raum- und Umwelt reduzieren (z.B. eine sichtverschattete Lage)

Als Restriktionsfaktoren zählen solche, wo

- Konflikte mit dem Wohnumfeld und
- Konflikte mit Natur, Landschaft und Landwirtschaft überwiegen

Nach § 2 Abs. 1 EEG 2023 liegt die Errichtung von Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse.

Entwurf

Aspekte zur Flächenbetrachtung - Gunstfaktoren -

Technische und wirtschaftliche Vorteile	
Nähe zu potentiellen Netzverknüpfungspunkten	z.B. zu einer Mittelspannungsleitung und ab 10MW Leistung zu einer 110 kV-Leitung
Nähe zu anderen Energieinfra-strukturen/Windparks/Vorranggebieten	z.B. Ladesäulen, Primärenergiespeichern, Elektrolyseanlagen und Biogas-anlagen
Nach Süden/ Südwesten geneigte Flächen	Vergleichsweise hoher Flächenertrag (kWh/ha)
Mindestgröße	Wirtschaftlichkeit in der Regel ab 4 ha

Entwurf

Aspekte zur Flächenbetrachtung - Gunstfaktoren -

Einbindung in die Landschaft	
Flächen mit der Möglichkeit zur Einbindung in die Landschaft/ sichtverschattete Teilräume, insbesondere durch Topografie oder Gehölze	z.B. Topografisch begünstigte Standorte (Nutzung von Mulden, Tallagen und Senken)
	Flächen, bei denen Sichtbeziehungen zu Wohngebieten oder bedeutsamen Landschaftsbildräumen (z.B. für Erholung) durch Gehölze/angrenzende Waldgebiete abgeschirmt sind
Besonders (wind-/wasser-) erosionsgefährdete Standorte	

Entwurf

Aspekte zur Flächenbetrachtung - Restriktionsfaktoren -

Abstände zu schutzwürdigen Bereichen	
Abstände zu geschützten Bereichen von Natur und Landschaft	z.B. Schutzabstände zu Gebietskategorien des Naturschutzes (z.B. Natura 2000-Gebieten, zu geschützten Biotopen, geschützten Landschaftsbestandteilen)
Abstände zu Wohnsiedlungsbereichen	z.B. Mindestabstand zu Wohnbebauung von 100m ohne Sichtbeziehung; 750m mit Sichtbeziehung
Abstand zu Waldgebieten	z.B. Mindestabstand von 50m (Verringerung der Brandgefahr / des Schadenspotenzials im Fall von Windwurf)

Entwurf

Aspekte zur Flächenbetrachtung - Restriktionsfaktoren -

weitere potenziell entgegenstehende Belange	
Denkmalschutz	Umgebungsschutz von Baudenkmälern/oberirdischen Baudenkmälern; Sichtbeziehungen; Bodendenkmale
Landschaftsbild	Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds, in Abhängigkeit von konkreten Sichtbeziehungen vor Ort, der Wertigkeit der Landschaftsbildräume; Größenverhältnis der PV-Anlage zur umgebenden Landschaft
Maximalgröße / kumulative Wirkung mit anderen PV-Anlagen	Berücksichtigung einer Maximalgröße, die ggf. am konkreten Standort mit Blick auf die Lage/Barrierewirkung/Sichtbeziehungen

Entwurf

Inhalt

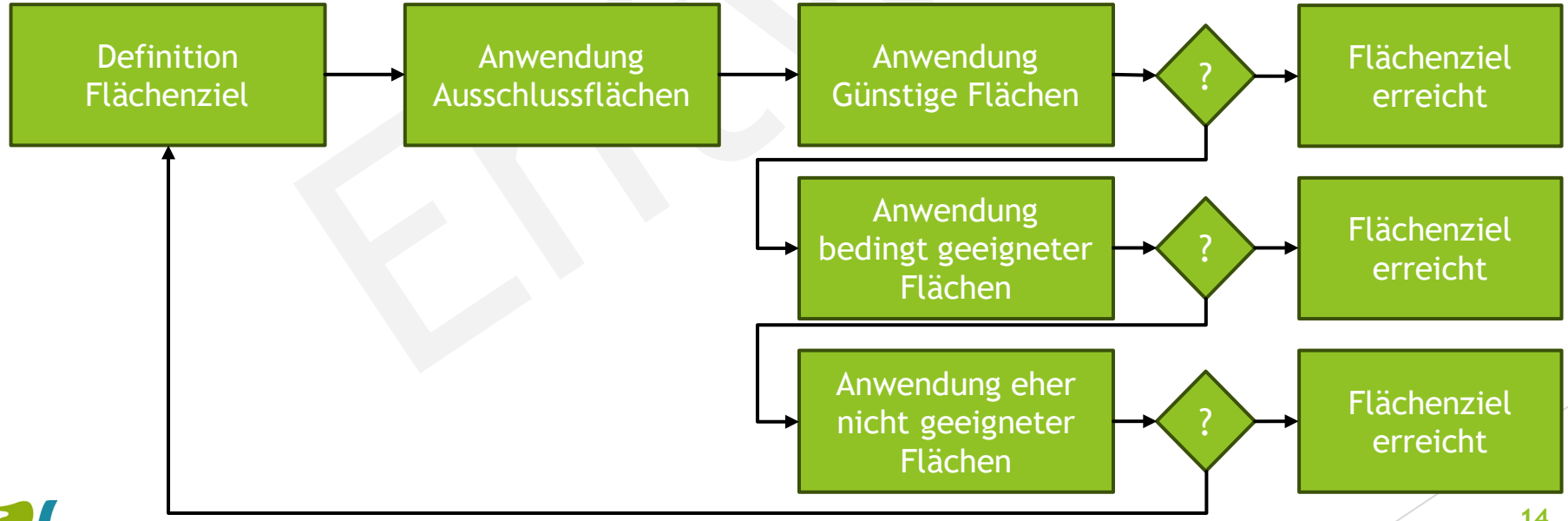
- Ziele des Leitfadens
- Planungsrecht
- Methodik
- Aspekte zur Flächenbetrachtung
  - Gunstfaktoren
  - Restriktionsfaktoren
- **Kriterienkatalog**
  - **Günstige Flächen**
  - **Bedingt geeignete Flächen**
  - **Eher nicht geeignete Flächen**
  - **Ausschlussflächen**

Entwurf

Kriterienkatalog

Kriterien zur Bewertung bzw. Ermittlung von Flächen, kategorisiert nach ihrer Eignung.

- Günstige Flächen
- Bedingt geeignete Flächen
- Eher nicht geeignete Flächen
- Ausschlussflächen



Entwurf

Kriterienkatalog
- Günstige Flächen -

versiegelte / baulich vorgeprägte / kontaminierte Flächen	
Versiegelte Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher oder wohnungsbaulicher Nutzung, andere versiegelte Flächen	z.B. ungenutzte/brachgefallene und bereits versiegelte Gewerbeflächen z.B. versiegelte Flächen im Bereich aufgegebener landwirtschaftlicher Betriebe, etwa ehemalige Silageplatten
Stillgelegte Abfalldeponien	z.B. Deponien in der Nachsorgephase
Altlastenflächen	z.B. Flächen mit Altlasten im Boden oder im Grundwasser
Abraumhalden	z.B. Steinbruch, Kiesgrube
Parkplätze	Es geht um großflächige Stellplatzanlagen

Entwurf

Kriterienkatalog
- Günstige Flächen -

Flächen mit vorbelastetem, technisch überprägendem Landschaftsbild	
Infrastrukturtrassen	Parallelwege zu Schienen- und Autobahntrassen zählen zur Ausbaukulisse (bis 200m nach EEG2023 und BauGB)
Umfeld von Infrastrukturobjekten im Außenbereich	z.B. Umspannwerke, Windparks, Gasstationen, Sendemasten
Weitere Flächen	
…	

Entwurf

Kriterienkatalog
- bedingt geeignete Flächen -

Ertragsschwache bzw. nutzungseingeschränkte landwirtschaftliche Flächen	
Landwirtschaftliche Flächen mit Bewirtschaftungseinschränkungen	z.B. Flächen mit Schadstoffbelastung
Böden mit sehr niedrigen oder sehr hohen Feuchtestufen	Extensivierung kann sich positiv auf umgebende Flächen auswirken
Böden mit sehr bzw. äußerst geringer Ackerzahl	Landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vergleichsweise niedriger Ackerzahl Wert?
Landwirtschaftliche Flächen mit nachteiligen Bodenverhältnissen	z.B. steinhaltige Böden

Entwurf

Kriterienkatalog
- eher nicht geeignete Flächen -

Raumordnerische Festlegungen	
Vorbehaltsgebiete aus dem Regionalplan heraus VB Freiraumfunktionen VB Natur und Landschaft VB Grünlandbewirtschaftung VB Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts VB Biotopverbund VB landschaftsbezogene Erholung VB zur Vergrößerung des Waldanteils VB kulturelles Sachgut VB Rohstoffgewinnung VB Hochwasserschutz	Im Einzelfall je nach Größe und Struktur des Vorbehaltsgebiets und je nach Lage, Größe und Sichtbarkeit eines PV-Anlagen-Standorts zu prüfen, diese ohne wesentliche Konflikte vereinbar ist.

Entwurf

Kriterienkatalog
- eher nicht geeignete Flächen -

Raumordnerische Festlegungen	
VB Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials oder besonderer Funktionen)	Sollten zumindest dann ausgenommen werden, wenn ausreichend andere Flächen zur Verfügung stehen (in der Gemeinde fraglich) Wenn Ertragspotential nicht geändert wird und die der Boden weiterhin landw. Genutzt werden kann, keine Zielabweichung notwendig

Entwurf

Kriterienkatalog
- eher nicht geeignete Flächen -

Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft	
Landschaftsbildräume mit hoher oder sehr hoher Eigenart, Kulturlandschaften mit landesweiter Bedeutung, Bereiche mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung	Siehe Kulturlandschaftsprojekt des LK Meißen
Landschaftsschutzgebiete	
Landschaftsprägende Kuppen, Hänge	Siehe Kulturlandschaftsprojekt des LK Meißen

Entwurf

Kriterienkatalog
- eher nicht geeignete Flächen -

Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft	
Wildtierkorridore größerer Säugetiere	Korridore, die für Wildwechsel eine Barriere darstellen
Avifaunistisch wertvolle Vogellebensräume	z.B. SPA Schutzgebiete
…	

Entwurf

Kriterienkatalog
- eher nicht geeignete Flächen -

Weitere Flächen, die sich eher nicht eignen	
Hochwassergefahrengebiete	Siehe Hochwasserkarten
Abstandspuffer von 50 m zu Waldflächen	
Flächen mit besonderer Relevanz für Bau- und Bodendenkmäler	
Wasserschutzgebiete Schutzzone 2	
…	

Entwurf

Kriterienkatalog
- Ausschlussflächen -

Raumordnung, Baurecht	
Entwicklungsgebiete, Siedlungsgebiete, Verkehrsflächen	Inkl. Planflächen für Wohnentwicklung, Gewerbe- und Industriegebiete
Vorranggebiete mit Ausschlussfunktion	z.B. VR Biotopverbund,…
Bebauungspläne	
Naturschutzgebiete, Natura-2000 Gebiete, Naturdenkmäler	
Überschwemmungsgebiete	
Gewässerrandstreifen	
Wasserschutzgebiete Zone 1	

Entwurf

Quellen

- Fraunhofer ISE (2021): Stromgestehungskosten erneuerbare Energien. Juni 2021
- RP (Regionale Planungsgemeinschaft) Oderland-Spree (2020): Planungshilfe Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Auflage 1, 20.11.2020
- Bayrisches Landesamt für Umwelt (2014): Praxis-Leitfaden für die Ökologische Gestaltung von Photovoltiak-Freiflächenanlagen
- Niedersächsischer Städte- und Gemeindebund; Niedersächsischer Landkreistag (2022): Planung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Niedersachsen
- Saena Sächsische Energieagentur GmbH (2023): Leitfaden Photovoltaik

Entwurf