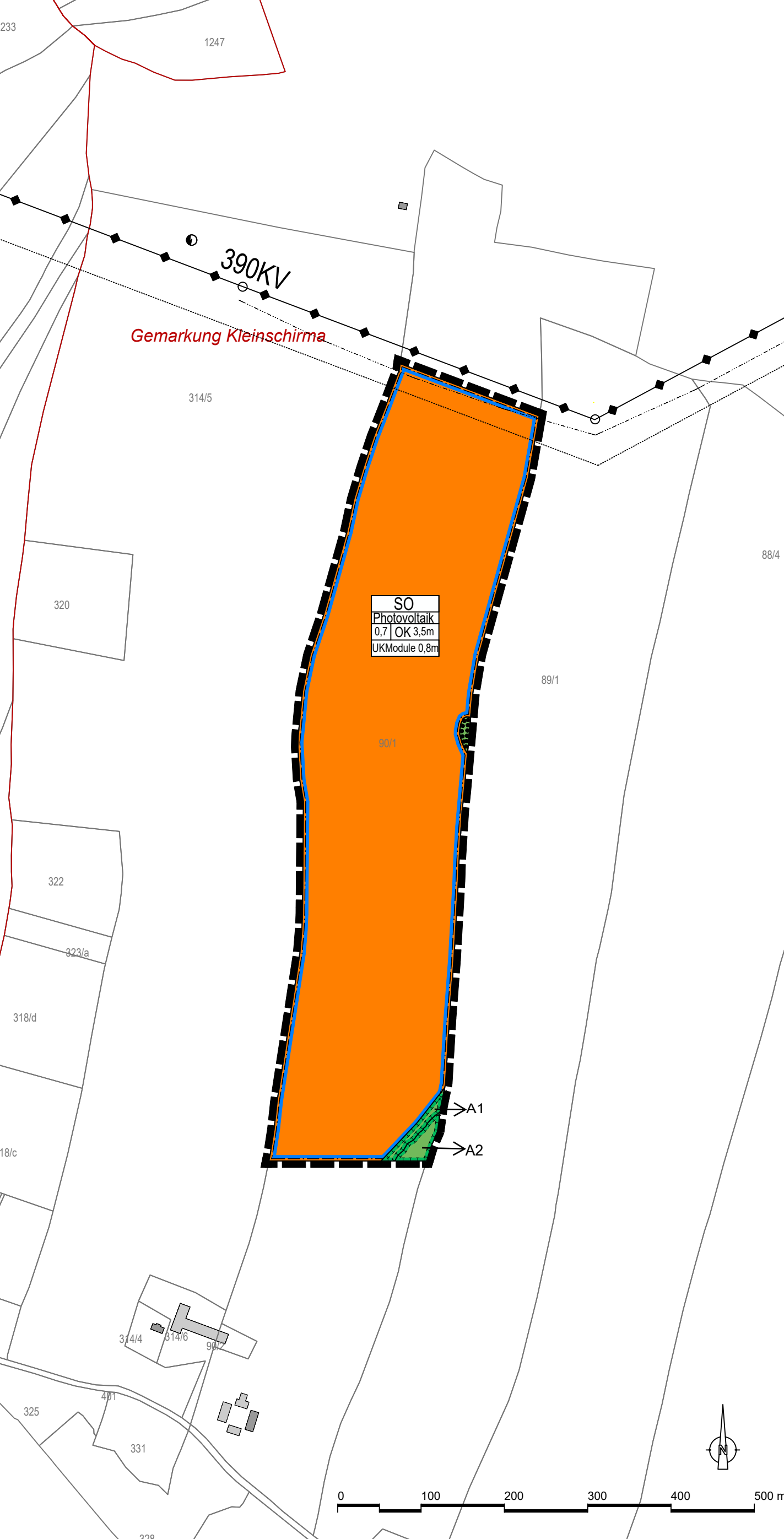


Vorhabenbezogener Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Kleinschirma, Fl. 90/1“ nach § 12 BauGB

Teil A - PLANZEICHNUNG



Teil C - PLANZEICHENERKLÄRUNG

(§2 Abs. 4 PlanZV)
Signaturen gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV 1990

I. Darstellungen mit Normcharakter

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

SO Photovoltaik
1.4.2. Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Private Grünflächen

12. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

A1
12. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Maßnahmenbezeichnung;
A1 - Blühstreifen A2 - Gewässerschutzstreifen

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen und Darstellungen ohne Normcharakter

Darstellung des Bestands

- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksgrenzen und -nummern
- Gebäude
- Freileitungsschutzstreifen
- Freileitungsbereich

- Hauptversorgungsleitungen
- oberirdisch
 - 390KV Leitungsbezeichnung
 - Elektrizität
 - Maststandort

Darstellung der Nutzungsschablone

Art der Nutzung
Zweckbestimmung
GRZ(Grundflächenzahl)OK(Oberkante)
UK(Modulunterkante)

Legende enthält beispielhafte Werte. Maßgeblich sind die Angaben in der Planzeichnung.

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (SO PV)
Im SO PV sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen jeglicher Art zulässig, bestehend aus:
• Photovoltaikmodulen
• Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktionen)
• Wechselrichter, Transformatoren, Speicher
• Betriebswegen, Zufahrten, Einfriedungen und sonstigen für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen Nebenanlagen

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

1.3 Die Festsetzung 1.1 ist auf den Zeitraum 40 Jahre ab der Inbetriebnahme der Freiflächen-Photovoltaikanlage befristet.

1.4 Nach Ablauf der Befristung des Sonstigen Sondergebietes sind alle baulichen Anlagen samt Nebenanlagen innerhalb eines Jahres vollständig zurückzubauen. Die Rückbauverpflichtung ist per Baualast abzusichern.

1.5 Als Folgenutzung nach dem Rückbau der Photovoltaikanlage wird Fläche für Landwirtschaft festgesetzt.

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

2.1 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Oberkante (OK) der baulichen Anlagen in der Nutzungsschablone festgesetzt und beträgt 3,5 m über dem natürlichen Gelände (GOK) an jeder jeweiligen Stelle des Baufeldes SO PV.
Die Höhe der Modulunterkante über der Geländeoberkante beträgt mindestens 0,8 m. Nachrichtlich: Die natürliche Geländeoberkante liegt bei 394 bis 418,5 m ü. NHN.

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

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung definiert.

4. Verkehrstechnische Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die neu anzulegende Zuwegung in westlicher Richtung zu dem vorhandenen Feldweg auf dem Fl. 314/5, der im Süden in die Wegfarth Straße mündet. Die Mitbenutzung des Weges sowie die neu anzulegende Zuwegung zu dem Feldweg auf dem privaten Grundstück sind mittels einer Grunddienstbarkeit bzw. Eintragung einer Baualast rechtlich zu sichern, der Nachweis ist zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorzulegen.

5. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches am Ort des Anfalls bzw. im unmittelbar angrenzenden Bereich der Solaranlage und der Trafostationen über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr.20 und 25)

6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1.1 A1 – Anlegen eines Blühstreifens
Auf der Fläche A 1 südöstlich des Sondergebietes SO PV ist ein Blühstreifen zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Dafür wird eine standortgerechte, arten- und krautreiche und gebietsheimische Saadmischung ausgebracht (Ursprungsgebiet 8 – Erz- und Elbsandsteingebirge). Regelung zu der Flächenpflege V(FBA)3 ist zu beachten.

6.1.2 A2 – Aufwertung und Unterhaltung Gewässerrandstreifen
Zum Erhalt einer typischen Staudenflur ist eine Staffelmahd alle 2 Jahre durchzuführen. Je Mahdtermin ist die halbe Fläche zu belassen und im Folgejahr zu mähen. Wertgebende Sumpfpflanzen (z. B. Seggen, Binsen) im Grabenbereich sind auszusparen. Die Mahd ist im September oder Oktober vorzunehmen.

6.1.3 G1 - Entwicklung der Sondergebietsfläche SO PV als extensives Mahdgrünland
Die unversiegelte Sondergebietsfläche ist als ein artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Die Vorbereitung zur Ansaat erfolgt durch Pflügen oder Fräsen und anschließendes Eggen. Für die Ansaat ist eine standortgerechte, artenreiche gebietsheimische Saadmischung aus dem Ursprungsgebiet 8 – Erz- und Elbsandsteingebirge zu verwenden. Die entstandenen Grünlandflächen sind durch eine 2 bis 4-schürige Mahd zu bewirtschaften, dabei ist die Regelung zu der Flächenpflege V(FBA)3 zu beachten. Die Pflege erfolgt über die Dauer der Betriebszeit der Photovoltaikanlage.

6.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

6.2.1 V(FBA)1: Bauzeitenregelung Brutvögel
Die Baumaßnahme zur Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage ist außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen 01. Oktober und 28. Februar zu realisieren, um eine Tötung und Verletzung sowie Störung von Individuen während der Brut- und Setzzeit zu vermeiden.

6.2.2 V(FBA)2: Baufeldkontrolle Brutvögel
Abweichend von V(FBA)1 können bauvorbereitende Maßnahmen nach der durchschnittlichen Hauptproduktions- und Jungenaufzuchtzeit der Feldlerche bereits ab 01. September erfolgen, wenn zuvor durch eine ökologische Baubegleitung eine Baufeldkontrolle vorgenommen wird und keine besetzten Brutplätze festgestellt werden. Gleiches gilt für Restarbeiten bei der Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage, die über den 28. Februar hinausgehen. Auch hier ist zuvor eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Sollten aktuell besetzte Niststätten angetroffen werden, sind die Arbeiten in diesem Bereich bis zum Abschluss des Brutgeschehens zu unterbrechen.

6.2.3 V(FBA)3: Regelung zu der Flächenpflege
Zur Vermeidung von Störung oder Tötung/Verletzung von bodenbrütenden Vögeln des Grünlandes durch Mäharbeiten im gesamten Geltungsbereich darf die 1. Mahd frühestens ab 15. Juni erfolgen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beräumen und einer Verwertung zuzuführen. Nach der Mahd ist eine mindestens 6-wöchige Pflege-Pause einzuhalten. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Falls aus Brandschutzgründen eine frühere Flächenmahd erfolgen muss, sind die Flächen vor der Mahd durch eine fachlich geeignete Person auf Brutplätze zu prüfen und bei Feststellung von Brutplätzen der Bereich von der Mahd auszusparen.

6.2.4 V(FBA)4: Einhaltung eines optimierten Modul-Reihenabstandes
Zur Vermeidung eines dauerhaften, anlagebedingten Bruthabitatverlustes sind PV-Modulreihenabstände von mindestens 4 m einzuhalten.

6.2.5 RM1: Monitoring Brutvögel
In der sich nach Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage anschließenden Brutsaison sowie im zweiten und fünften Jahr nach Errichtung der Anlage ist eine Brutvogelrevierkartierung des Geltungsbereiches vorzunehmen, um die Wirksamkeit des Maßnahmenkonzeptes prüfen und unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig erkennen und denen begegnen zu können.

6.2.6 Monitoring Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen
Im 2. Jahr nach Umsetzung der Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen ist eine Biotopkartierung der Maßnahmenflächen (A1, A2 und G1) vorzunehmen und zu überprüfen, ob die Maßnahmenziele erreicht wurden. Wenn Abweichungen festgestellt werden, ist durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Diese Maßnahmen können Anpassungen des Pflegekonzeptes oder eine erneute teilweise Flächenansaat sein.

6.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen (M)

6.3.1 M 1: Bauzeitlicher Schutz des Bodens und des Grundwassers
Während der Bautätigkeit wird sichergestellt, dass keine wassergefährdenden Stoffe wie Öle, Fette, Treibstoffe usw. in das Erdreich oder das Grundwasser gelangen.

6.3.2 M 2: Schutz des Bodens und der Fläche
Die Zuwegungen und Betriebswege im Geltungsbereich sind auf den Mindestmaß zu reduzieren und, sofern erforderlich, versickerungsfähig zu gestalten (Schotterweg, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen). Die bauzeitliche Beanspruchung von Böden ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Bauzeitlich beanspruchte Flächen sind entsprechend ihrem Ausgangszustand wieder herzustellen.

6.3.3 M 3: Verminderung bau- und anlagebedingter Emissionen
Zur Vermeidung optischer Störungen und Reflexionen sind die Bauarbeiten außerhalb der Dämmerung und Dunkelheit durchzuführen. Der Baugeräteinsatz muss die Anforderungen der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) erfüllen.

6.3.4 M 4: Schutz der vorhandenen Vegetation
An zu erhaltenden Gehölzen ist im Baubereich und entlang von Zuwegungen für die Bauzeit Baum- und Wurzelschutz vorzusehen. Die randlich an den Geltungsbereich angrenzenden Biotopstrukturen dürfen nicht in Anspruch genommen oder beschädigt werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. §§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO

Einfriedungen
Zur Sicherung der Photovoltaikanlage sind Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 2,5 m über Geländeoberkante zulässig. Der Bodenabstand von 15 cm für die Kleintiere ist einzuhalten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Die Einfriedung ist als Maschendraht-, Industrie- oder Stabgitterzaun auszuführen.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Freileitung 380-kV
Nördlich des Plangebietes verläuft die 380-kV-Leitung Dresden/Süd – Röhrsdorf – Freiberg/Nord 591/592 von Mast-Nr. 114 – 115 von 50 Hertz Transmission GmbH. Im Freileitungsbereich von 50 m beidseitig der Trassenachse bestehen Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen. Im Freileitungsbereich befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von bis zu ca. 30,5 m mit dem grundsätzlichen Bauverbot. Für alle baulichen Änderungen innerhalb des Freileitungsschutzstreifens (u.a. Solarpaneele, Umzäunungen, Wege) ist ggf. ein Kreuzungs- und Abstandsabweisung erforderlich, zwischen Vorhabenträger und der 50 Hertz ist eine Vereinbarung abzuschließen. Eine geringfügige Überbauung des Randbereiches des Schutzstreifens mit PV-Modulen wurde mit dem Leitungsträger vereinbart. Dabei ist sicherzustellen, dass der Leitungsbetrieb nicht eingeschränkt und keine Gefahren von der Leitung für Dritte Anlagen und Personen ausgehen.

2. Bodenplanungsgebiet „Raum Freiberg“
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Bodenplanungsgebietes „Raum Freiberg“ (Verordnung der Landesdirektion Chemnitz zur Festlegung des Bodenplanungsgebietes „Raum Freiberg“- RVO FG vom 10.05.2011), in welchen Böden mit signifikant erhöhten Gehalten an Arsen und Schwermetallen (Pb, Cd), die im Zusammenhang mit der polymetallischen Blei-Zink-Vererzung im Freiburger Bergbaurevier stehen, auftreten. Dies ist beim Umgang mit Bodenmaterial zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberschöna hat in der Sitzung vom 06. Juni 2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans (VL 216-07-2022) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Oberschöna, den _____ -Siegel-
R. Gerhardt
Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 10.November 2022 bis 15.Dezember 2022

Oberschöna, den _____ -Siegel-
R. Gerhardt
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind am 10.November 2022 gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Auslieferung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.

Oberschöna, den _____ -Siegel-
R. Gerhardt
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Bauunterschiedsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I, S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Entwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Kleinschirma, Fl. 90/1“ nach § 12 BauGB

Fassung vom 22.03.2023

<p>Übersichtskarte</p>	<p>Planzeichnung</p> <p>Maßstab: Planzeichnung: 1:5.000 Übersichtskarte: 1:100.000</p> <p>Planungsträger: Gemeinde Oberschöna An der Hauptstraße 10 09600 Oberschöna</p>	<p>Kartengrundlagen: Flurstück: GeoDN DTM: GeoDN Legende: ET19589 (UTM 33N)</p>
<p>Entwicklungsträger: Sabowind GmbH Frauensteiner Straße 118 09599 Freiberg</p>		<p>Planverfasser: BPM Ingenieurgesellschaft mbH Waisenhausstraße 10 09599 Freiberg</p>
<p>bearbeitet: 03/2023 hkg</p> <p>gezeichnet: 03/2023 te</p>		<p>geprüft: 03/2023 hkg</p>