

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)

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 30 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 Baulast abzusichern.

1.5 Als Folgenutzung nach dem Rückbau der Photovoltaikanlage wird die Fläche als Flächen für Landwirtschaft gemäß 12.1 PlanZV 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 (UK) über der Geländeoberkante beträgt mindestens 0,8 m. Nachrichtlich: Die natürliche Geländeoberkante liegt bei 394 bis 418,5 m ü. NNH

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 Wegfarther Straße mündet. Die Mitbenutzung des Weges sowie die neu anzulegende Zuwegung zu dem Feldweg auf dem privaten Grundstück sind mittels einer Eintragung einer Baulast rechtlich zu sichern.

5 Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches am Ort des Anfalls bzw. unmittelbar angrenzenden Bereich der Solarmodule und der Trafostationen über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern.

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

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, für die Dauer der Nutzung als PV-Fläche zu unterhalten und zu pflegen. Dafür wird eine standortgerechte, arten- und krautreiche und gebietsheimische Saatmischung ausgebracht (Ursprungsgebiet 8 – Erz- und Elbsandsteingebirge). Regelungen zu der Flächenpflege V(FBA)3 sind zu beachten.

6.1.2 A2 – Aufwertung und Unterhaltung Gewässerrandstreifen

Zum Erhalt einer typischen Staudenflur für die Dauer der Nutzung als PV-Fläche 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 artreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Die Vorbereitung zur Ansaat erfolgt durch Pflügen oder Fräsen und anschließendes Eggen. Für die Ansaat ist eine standortgerechte, artenreiche gebietsheimische Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 8 – Erz- und Elbsandsteingebirge zu verwenden. Die entstandenen Grünlandflächen sind durch eine 2 bis 3-schlürige Mahd zu bewirtschaften, dabei ist die Regelung zu der Flächenpflege V(FBA)3 zu beachten. Die Grünlandbewirtschaftung erfolgt über die Dauer der Betriebszeit der Photovoltaikanlage.

6.2 Berücksichtigung Artenschutzrechtlicher Belange nach § 9a BauGB

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 Felderle 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 Nutzungspause einzuhalten. Auf den Einsatz von Düngem- 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 Monitoring Brutvögel

In der sich nach Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage anschließenden Brutsaison sowie im zweiten und fünften Jahr nach Errichtung der Anlage ist eine Überprüfung der Brutvogelverbreitung des Geltungsbereiches vorzunehmen, um die Wirksamkeit des Maßnahmenkonzeptes qualifiziert einschätzen zu können und unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig erkennen und ihnen begegnen zu können.

6.2.6 Monitoring Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

Im 2. Jahr nach Umsetzung der Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen ist die Biototypenkartierung der Maßnahmenflächen (A1, A2 und G1) zu überprüfen, ob die Maßnahmenziele erreicht wurden. Wenn Abweichungen festgestellt werden, ist durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Diese Maßnahmen können Anpassungen des Nutzungskonzeptes 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 das Mindestmaß zu reduzieren und, sofern erforderlich, versickerungsfähig zu gestalten (Schotterweg, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen). Die bauzeitliche Beanspruchung von Boden 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 Abstandsachweis 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.

Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsbereich und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum Ost, Standort Röhrsdorf, einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

2. Bodenplanningebiet „Raum Freiberg“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Bodenplanningebietes „Raum Freiberg“ (Verordnung der Landesdirektion Chemnitz zur Festlegung des Bodenplanningebietes „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.

3. Archäologie

Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 SächsDSchG)

4. Altbergbau

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist das Restloch eines alten, kleineren Tagebaues bekannt. Der vollständige Umfang dieses Restloches ist jedoch nicht bekannt. Aufgrund der bergbaulichen Situation ist in diesem Bereich mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten.

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbauebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttriskundiger Grundbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues bzw. auf eventuelle Auffüllungen/Verfüllungen überprüfen zu lassen. Über eventuell angelegte Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 4 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

5. Mahdgut

Im Zusammenhang mit den Textlichen Festsetzungen 6.1.1, 6.1.2 und 6.1.3 ist das Mahdgut von der Fläche erst am Folgetag zu entnehmen und einer sachgerechten Verwertung zuzuführen; Belassen von örtlich wechselnden Abschnitten, mit sogenannten Überhältern u. welche Bestandteil der nächsten Mahd sind.

6. Artenschutz

Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes (vgl. §§ 44 ff. BNatSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zwingend zu beachten.

7. Änderung der baulichen Anlagen

Die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Sinne der baurechtlichen Vorschriften im Außenbereich innerhalb des Geltungsbereiches, welche die Inanspruchnahme von Flächen gesetzlich geschützter Biotope beinhaltet, erfordert eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG, über deren Zulässigkeit innerhalb eines erforderlichen Zulassungsverfahrens entschieden wird (vgl. § 21 Abs. 6 SächsNatSchG).

VERFAHRENSVERMERKE

1. 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, Stempel
 Unterschrift Bürgermeister

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Oberschöna hat in seiner Sitzung am die abgegebenen Stellungnahmen geprüft, über sie entschieden und danach den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Oberschöna, Stempel
 Unterschrift Bürgermeister

3. Es wird bescheinigt, dass innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Darstellung des Grenzverlaufes und die Bezeichnung der Flurstücke mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters vom übereinstimmt.

Dobeln, den Stempel Landratsamt Mittelsachsen
 Untere Vermessungsbehörde

4. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 2 mit Verfügung vom unter dem Aktenzeichen Az. genehmigt worden.

..... Stempel Landratsamt Landkreis Mittelsachsen

5. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats vom übereinstimmt.

Ausgefertigt, Oberschöna, Stempel
 Unterschrift Bürgermeister

6. Die Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Oberschöna, Stempel
 Unterschrift Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

Satzungsfassung

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

Fassung vom 11.08.2023

Übersichtskarte 	Planzeichnung Maßstab: Planzeichnung: 1:5.000 Übersichtskarte: 1:100.000	Kartengrundlagen: Flurstück: GeoIN DTN: GeoIN Höhenbezug: DIN 4517 Legende: ET 1958 (J/14.330)
	Planungsträger: Gemeinde Oberschöna An der Hauptstraße 10 09600 Oberschöna	Entwicklungsträger: Sabowind GmbH Frauensteiner Straße 118 09599 Freiberg
		bearbeitet: 06/2023 dko genehmigt: 06/2023 lre geprüft: 06/2023 mhk