



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIK“ IN OBERSCHÖNA / GEMARKUNG KLEINSCHIRMA

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Symbolik der Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung für Bauleitpläne (PlanZV 2017)

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

Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung:
Photovoltaik

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl, z. B. 0,8 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
3 m Höhe baulicher Anlagen, z. B. 3 m

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

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Zweckbestimmung:
öffentlich

Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

Stromleitungen, oberirdisch

Stromleitungen, unterirdisch

Antennenkabel ZACOM, unterirdisch

Telekom, unterirdisch

Schutzbereich Hochspannungsleitung

Schutzbereich Maststandort, 15-m-Radius

Schutzbereich Maststandort, 30-m-Radius

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

Private Grünflächen

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) hier: Fahrrecht zugunsten MITNETZ Strom

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Gemeindegrenze

Gebäudebestand

Geländehöhe über NHN (DHHN2016)

Maststandort

Trassenachse

Einfahrtsbereich Tor

15 m Abstand zum Bahnkörper

Außenkante Bahnkörper

Bemaßung in Meter, z. B. 1,5 m

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung

Bauweise

Grundflächenzahl

Höhe max., m

*Beispielhafte Werte. Die Darstellung in der Planzeichnung ist maßgeblich.

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (SO *pv*) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind fest montierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art, bestehend aus:

- Photovoltaikmodulen
- Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktionen)
- die zum Betrieb der PVA notwendigen Kabel und Leitungsanlagen
- Wechselrichter, Transformatoren
- Einfriedungen

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 16 - 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ist nicht zulässig.

2.2 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der Oberkante von baulichen Anlagen wird auf maximal 3,0 m über dem natürlichen Gelände an jeder jeweiligen Stelle des Baufeldes festgesetzt.
Die vorhandene Geländeerbante wird nicht verändert.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 - 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

4. Rückbau und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gilt bis zu einer dauerhaften Aufgabe der Freiflächen-Photovoltaiknutzung. Sämtliche baulichen und technischen Anlagen sind rückstandslos zu entfernen. Als Folgenutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.
Rückbau der Photovoltaikanlage einschließlich Nebenanlagen hat bis maximal 12 Monate nach dauerhafter Nutzung zu erfolgen.

5. Verkehrstechnische Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen.

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

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

7. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit F bezeichnete Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten MITNETZ STROM zu belasten. Die Befahrbarkeit auf einer Breite von 9 m ist durch Bepflanzung als Extensivgrünland und entsprechende Pflege (siehe Textliche Festsetzungen 8.1.4 und 8.2.3) zu gewährleisten.

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

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

8.1.1 Minimierung der Versiegelung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Befestigung der Verkehrsflächen, Zuwegungen und Betriebswege, sofern deren Errichtung erforderlich ist, versickerungsfähig zu gestalten (Schotterweg, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).

8.1.2 Begrünung der Sondergebietsfläche SO PV

Die unversiegelte Sondergebietsfläche SO PV ist als Extensivgrünland mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Dazu ist das autochthone Saatgut (Flachland - Mähwiese) aus dem Herkunftsgebiet Sächsisches Lößhügelland zu verwenden. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

8.1.3 Entwicklung von Blühstreifen zur Verbesserung des Brutplatz- und Nahrungsangebotes für Bodenbrüter (M 1)

Die Fläche M 1 nördlich der PV-Modulfäche ist als Blühstreifen mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
Dazu ist das autochthone Saatmaterial aus dem Herkunftsgebiet Sächsisches Lößhügelland zu verwenden. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

8.1.4 Entwicklung Extensivgrünland (M 2, M 3)

Die Flächen M 2 und M 3 sind als Extensivgrünland mit charakteristischem Arteninventar unter Verwendung von autochthonem Saatmaterial (Flachland - Mähwiese) aus dem Herkunftsgebiet Sächsisches Lößhügelland zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

8.1.5 Gehölzschutz während der Bauphase

Der unmittelbar südlich an den Geltungsbereich angrenzende Gehölzbestand ist während der Baumaßnahmen zu schützen. Bei Verlust oder Beschädigung sind die betreffenden Gehölze durch Neupflanzung der abgängigen Art als Hochstamm zu ersetzen.

8.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

8.2.1 Bauzeitenregelung (V1)

Die Baumaßnahmen sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel zu beginnen. Ist dies nicht möglich, kann eine Freigabe nur durch die ökologische Baubegleitung und Rücksprache mit der Naturschutzbehörde erfolgen, wenn nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Arbeiten keine besetzten Lebensstätten bzw. Brutansiedlungen im Bereich existieren und in der Umgebung keine erheblichen Störungen für den Brutverlauf zu erwarten sind.

8.2.2 Ökologische Baubegleitung (V2)

Ist ein Baubeginn außerhalb der Brutzeiten der Vögel nicht möglich, ist eine fachkundige Person mit den artenschutzrechtlichen Kontrollen während der gesamten Bauzeit sowie der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen zu beauftragen.

8.2.3 Zeit- und Kontrollregelung für Mäharbeiten (V3)

Mäharbeiten in den Offenflächen sind regulär nicht vor dem 15.06. eines Jahres durchzuführen, um Brutfolge von Bodenbrütern nicht zu gefährden. Frühere Arbeitsgänge können zugelassen werden, wenn die Unterhaltungsflächen nachweislich nicht besiedelt sind. Bei Durchführung ab dem 15.06. und im weiteren Verlauf der Brutperiode sind vorherige Kontrollbegehungen auf Ansiedlungen durchzuführen.

8.2.4 Monitoring (V4)

Ein Monitoring für die korrekte und vollständige Umsetzung der Maßnahmen ist durchzuführen.

8.2.5 Beschränkung der Bauarbeiten nachts (V5)

Die Bauarbeiten werden auf die Tageszeiten beschränkt. Müssen Arbeiten nach Sonnenuntergang durchgeführt werden, ist der Abstrahlwinkel des Lichtkegels zu minimieren, sodass nur die zu beleuchtende Fläche im Baubereich erhellt wird.

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

1. Einfriedungen

Zur Sicherung des Objektes ist die Errichtung eines Sicherungszaunes innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaik zulässig. Die Zaunhöhe inklusive Übersteigenschutz beträgt maximal 2,5 m über Geländeiveau. Der Bodenabstand von 15 cm für die Kleintiere ist einzuhalten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig.
Die Ausführung des Zauns ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun zulässig.

III. HINWEISE

1. Antennenkabel von ZACOM

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Bahnhofstraße in Kleinschirma befindet sich ein Antennenkabel (Hauptleitung). Eine Woche vor Schachtbeginn ist ZACOM Kabelbetriebsgesellschaft mbH zu kontaktieren und die Lage des Kabels vor Ort einzumessen.

2. Schienenwege der Deutschen Bahn

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist ein 5m breiter Fahrstreifen zu den Anlagen der Deutsche Bahn AG für Instandhaltungsmaßnahmen bzw. Einsatz- und Havariefälle frei zu halten. Die Photovoltaikanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten und so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist.

3. 110-kV Freileitung

Einer Näherung an die 110 kV-Freileitung von MITNETZ STROM und der teilweise Unterbauung des Leitungsschutzstreifens mit einer Photovoltaikanlage wird bei zwingender Beachtung der folgenden Hinweise zugestimmt:

- Im Leitungsschutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen dürfen Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten (einschließlich der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden.
- Weitergehende Unterbauungen der 110-kV-Freileitung im Bereich des Leitungsschutzstreifens sind auf Grund der unterschiedlichen Seilhöhen der Freileitung nicht zulässig.
- Der Maststandort ist ab Außenkante Fundament in Radius von 15,0 m von jeder Bebauung/Baumaßnahme freizuhalten. Im Umkreis von bis zu 30,0 m befinden sich Masterrundungsanlagen. Die Beschädigung von Masterrundungsanlagen ist unbedingt zu vermeiden.
- Die ungehinderte Zufahrt zu den Masten ist jederzeit zu gewährleisten. Es ist im gesamten 110-kV-Freileitungsschutzstreifen ein Wartungs-/Instandhaltung-/Zufahrtsbereich von mindestens 8,0 m Breite freizuhalten.
- Das Einfahren mit Bohrgeräten sowie das Anlegen von Ramm- bzw. Kernbohrungen im Leitungsschutzstreifen wird mit einer max. Arbeitshöhe von 5,0 m uGOK bestätigt und freigegeben.
- Bei einer geplanten Einzäunung der Photovoltaikfläche ist für MITNETZ STROM sowie für die beauftragten Unternehmen uneingeschränkt freier Zugang zu den Anlagen MITNETZ STROM auch mit schwerer Technik einzuräumen. Entsprechende Zugangswege sind einzuplanen und freizuhalten.
- Die Zwischenlagerung z. B. von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen sind im Leitungsschutzstreifen nicht zulässig.

4. Telekommunikationslinien

Im nördlichen Abschnitt der Zufahrtsstraße befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom Deutschland GmbH. Vor Bauausführung ist die genaue Lage der vorhandenen Telekommunikationslinien mit Telekom abzuklären. Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Telekommunikationsnetz sollen jederzeit möglich sein.

5. Denkmalschutz

Im nördlichen Abschnitt der Zufahrtsstraße befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom Deutschland GmbH. Vor Bauausführung ist die genaue Lage der vorhandenen Telekommunikationslinien mit Telekom abzuklären. Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Telekommunikationsnetz sollen jederzeit möglich sein.

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. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmung zum Bodenschutz wird hingewiesen § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens). Bodenverdichtungen durch das Befahren mit schwerem Baufahrzeugen sollen abschließend wieder gelockert werden.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

1. Altlasten

Auf dem Flurstück 43/10 der Gemarkung Kleinschirma ist eine Altlast Tankstelle/Werkstatt im Sächsischen Altlastenkataster verzeichnet. Bei den Arbeiten auf diesen Flächen sind die entsprechenden bodenschutz- bzw. abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

2. Bodenschutz

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. Mai 2011), in welchem 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021 geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert 14. Juni 2021 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert 14. Juni 2021 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1802).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 187), zuletzt geändert am 12. April 2021 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 517).

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Oberschöna hat am 24.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet Photovoltaik in Oberschöna/Gemarkung Kleinschirma beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss Nr. 055/07-2020 wurde am im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Ort, Datum, Siegel Unterschrift
Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.02.2021 bis 25.03.2021 durch Auslegung in der Gemeindeverwaltung Oberschöna sowie Einstellung auf die Homepage der Gemeinde mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 02/2021.

Ort, Datum, Siegel Unterschrift
Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind am 24.04.2021 gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.

Ort, Datum, Siegel Unterschrift
Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet Photovoltaik in Oberschöna/Gemarkung Kleinschirma mit der Begründung sowie mit den Umweltinformationen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ort, Datum, Siegel Unterschrift
Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Ort, Datum, Siegel Unterschrift
Bürgermeister

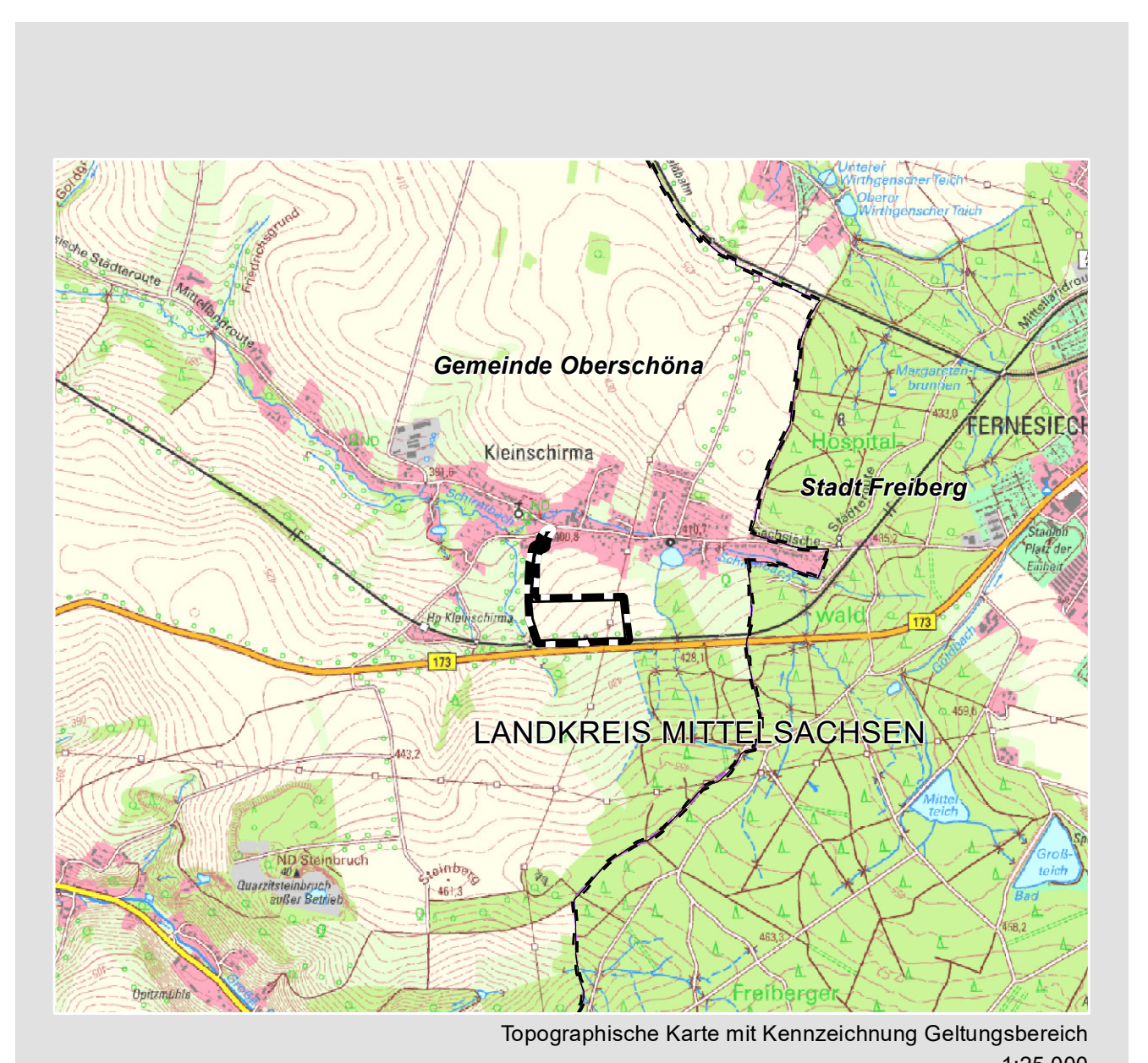
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet Photovoltaik in Oberschöna/Gemarkung Kleinschirma in der Fassung die Begründung, die Umweltinformationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich während folgender Zeiten (.....) öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:

- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Ort, Datum, Siegel Unterschrift
Bürgermeister

Der Bebauungsplan besteht aus
- Teil A - Planzeichnung
- Teil B - Textliche Festsetzungen mit Rechtsgrundlagen
- Teil C - Begründung
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Landkreis: Mittelsachsen Lagebezug: ETRS 1989 UTM Zone 33N
Gemeinde: Oberschöna Höhenbezug:
Geobasisdaten: GeoSN, di-delby-2-0



Stadtwerke Leipzig GmbH

Leipziger Stadtwerke

Augustusplatz 7
04109 Leipzig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Sondergebiet Photovoltaik“ in Oberschöna / Gemarkung Kleinschirma

ENTWURF ZUR OFFENLAGE

Fassung vom: 14.10.2021 Stand: 23.09.2021

1:1.500

Bearbeiter: EKO
Zeichner: DHI

GICON Großmann Ingenieur Consult GmbH
Stammstz Dresden

Tiergartenstraße 48
01219 Dresden
Tel.: +49 351 47379-0 Fax: 47379-10
eMail: info@gicon.de