



Landkreis Mittelsachsen  
Landratsamt



Landratsamt Mittelsachsen, Frauensteiner Straße 43, 09599 Freiberg

BPM Ingenieurgesellschaft mbH  
Frau Elena Közle  
Ammonstraße 70  
01067 Dresden

Ansprechpartner: Wanzek, André  
Abteilung: Verkehr und Bauen  
Referat: Bauantragsbearbeitung - Bauleitplanung  
Standort: Straße des Friedens 20  
Telefon: 04720 Döbeln  
03731-799 1404  
E-Mail: bauleitplanung@landkreis-  
mittelsachsen.  
Aktenzeichen: 22B170094  
Datum: 16.12.2022

ausschließlich per E-Mail an:  
[e.koezle@bpm-ingenieure.de](mailto:e.koezle@bpm-ingenieure.de)  
[verwaltung@gemeinde-oberschoena.de](mailto:verwaltung@gemeinde-oberschoena.de)

### **Vollzug Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan PV-Freiflächenanlage Kleinschirma, Fl. 90/1“, Gemeinde Oberschöna**

*hier: Stellungnahme des Landratsamtes Mittelsachsen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.*

Sehr geehrter Frau Közle,

auf Ihr Schreiben vom 10.11.2022 (**Posteingang 11.11.2022**) erhalten Sie die Stellungnahme des Landkreises Mittelsachsen zur weiteren inhaltlichen Befassung bzw. Berücksichtigung im weiteren Planungsverfahren.

Dem Landratsamt Mittelsachsen als zuständiger Verwaltungsbehörde wurden folgende Unterlagen zur Stellungnahme vorgelegt: Anschreiben vom 10.11.2022; vorhabenbezogener Bebauungsplan (Stand 27.10.2022), Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 27.10.2022), Begründung mit Anlagen (Stand 27.10.2022).

### **Gesamtbewertung:**

**Gegen die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele der o. g. Bauleitplanung gibt es aus Sicht des Landratsamtes Mittelsachsen keine grundsätzlichen Bedenken.**

Dem vorausgehend wurden die vorgelegten Unterlagen als Betroffenenbeteiligung ausgewählten Fachbehörden / Referaten zur Prüfung übergeben. Diese nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen wurden z. T. inhaltlich durch das Referat Bauantragsbearbeitung überarbeitet und auf die wesentlichen Erfordernisse als rechtliche Mindeststandards beschränkt (siehe nachfolgenden Erfordernissen).

**Diese sind planerisch zu bewältigen, d. h. fachlich und methodisch umzusetzen. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um erforderliche Anpassungen im Festsetzungsteil sowie notwendige Ergänzungen in der Begründung. Ebenso bedarf es bei der weiteren Überarbeitung der Planungsunterlagen weitergehender planerischer und städtebaulicher Auseinandersetzungen zu vereinzelt Themen, so z. B. mit den derzeitigen und zukünftig beabsichtigten Zielstellungen der Regionalplanung (hier Z 2.3.1.2 Vorranggebiet Landwirtschaft). Diesbezüglich ist für den Erfolg der Bauleitplanung ein zügiges Verfahren**

**Anschrift**  
Landratsamt Mittelsachsen  
Frauensteiner Straße 43, 09599 Freiberg  
Tel. 03731 799-0  
Fax 03731 799-3250  
Internetpräsenz: [www.landkreis-mittelsachsen.de](http://www.landkreis-mittelsachsen.de)

**Öffnungszeiten**  
Mo u. Mi nach Terminvereinbarung  
Di u. Do 9 – 12 sowie 13 – 18 Uhr, Fr 9 – 12 Uhr  
**Steuernummer**  
220/144/03098

**Bankverbindungen**  
Sparkasse Mittelsachsen,  
IBAN: DE37 8705 2000 3120 0002 63, BIC: WELADED1FGX  
Kreissparkasse Döbeln,  
IBAN: DE47 8605 5462 0033 9600 01, BIC: SOLADES1DLN

Informationen zur elektronischen Kommunikation: [www.landkreis-mittelsachsen.de/e-kommunikation.html](http://www.landkreis-mittelsachsen.de/e-kommunikation.html)

**zu führen. Der Einstieg in eine positive Abwägung gelänge mit Untersetzungen hinsichtlich einer mit der Landwirtschaft vereinbarten Nutzung ohne alleinige großflächige PV-Freilandanlagen. Hinzukommt, dass es sich nicht um ein benachteiligtes Gebiet handelt.**

Darüber hinaus werden Hinweise zur Beachtung bzw. Anregungen oder weiterführende Erläuterungen gegeben. Diese sind der Anlage zur Gesamtstellungnahme zu entnehmen

Eine Einstellung dieser Stellungnahme auf Ihrer URL im Zentralen Landesportal Bauleitplanung konnte wegen fehlender Freischaltung (Öffentlichkeitsbeteiligung erst im Januar 2023 beginnend) nicht erfolgen.

### **Im Einzelnen nehmen die Fachbehörden / Referate wie folgt Stellung:**

#### **Referat 20.1 – Bauantragsbearbeitung, FB Bauleitplanung**

##### Erfordernisse:

- *Vertiefende Auseinandersetzung mit dem zukünftigen regionalplanerischen Vorranggebiet Landwirtschaft in der Begründung:*

In den Planungsunterlagen fehlen bisher Einlassungen zu der im Regionalplanentwurf Chemnitz erfolgten Ausweisung eines Vorranggebietes Landwirtschaft sowie zu dem im derzeit gültigen Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge dargestellten Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Hierzu bedarf es in der noch auszuarbeitenden Begründung fundierte Ausführungen wie dieser regionalplanerischen Zielstellung Rechnung getragen werden soll. Nach derzeitigen Regionalplanentwurf sind Sondergebiete für Photovoltaik in Vorranggebieten Landwirtschaft nicht zulässig (Anmerkung: selbige Thematik tragen die Referate Forst, Jagd und Landwirtschaft sowie Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung vor).

- *Sicherung des Rückbaus der PV-Anlagen:*

Die im textlichen Festsetzungsteil unter Ziffer 4 getroffenen Regelungen zur Befristung, Rückbau und Folgenutzung (für Baurecht auf Zeit nach § 9 Abs. 2 BauGB) sind dem Festsetzungspunkt unter Ziffer 1 (Art der baulichen Nutzung) zuzuordnen.

Im Hinblick auf die genauen zeitlichen Abläufe zum Rückbau ist zwar grundsätzlich neben einer textlichen Festsetzung auch eine genaue Regelung im Durchführungsvertrag möglich, allerdings sind dessen Regelungsinhalte dann, soweit wie hier kein Durchführungsvertrag vorliegt, im Begründungsteil wiederzugeben. Hierzu sind entsprechende Ergänzungen in den Planungsunterlagen geboten.

Soweit nur im Festsetzungsteil einer Regelung über die Rückbauverpflichtung erfolgen sollte, wäre diese dann zusätzlich per Baulast abzusichern.

- *Vertiefende Auseinandersetzung mit Klimaschutzgebot (Klimaschutzklausel) in der Begründung:*

Es wird auf die gesteigerte Begründungspflicht zum Klimaschutzgebot (vgl. § 1 a Abs. 5 BauGB Klimaschutzklausel) hingewiesen. Dahingehend ist eine konsequente Auseinandersetzung mit der Umsetzung der Vorgaben des §§ 1 a Abs. 5 i. V. m. 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Gestalt einer überschlägigen Ermittlung der das Plangebiet und mit dem Vollzug der Planung betreffenden Auswirkungen des Klimawandels und der von der Planung ausgehenden Effekte auf den Klimawandel erforderlich, welche mindestens begründungsseitig zu ergänzen ist zulässig (Anmerkung: selbige Thematik trägt auch Referat Naturschutz vor).

- *Kompensationsmaßnahmen in Festsetzungsteil aufnehmen und fakultativ durch Baulast oder städtebaulichen sichern:*

In Bezug auf die zukünftigen Festsetzungen der Grünordnung besteht das Erfordernis der ausreichenden/rechtlichen Sicherung, dem bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hinreichend Rechnung zu tragen ist. Dementsprechend ist neben der bereits erfolgten festsetzungsseitigen Formulierung „[...] sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern“ auch begründungsseitig weitergehende Erläuterungen aufgrund des rechtlichen Erfordernisses notwendig.

Für die dauerhafte Sicherung der Pflanzbindungsflächen sowie von Kompensationsmaßnahmen sind diese zusätzlich durch Kompensationsbaulasten beim Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde zu sichern. Dies ist textlich festzulegen, entweder in der Festsetzung selbst oder als dementsprechend nachgelagerter Hinweis an der Festsetzung.

- *Sicherung der verkehrlichen Erschließung vor Satzungsbeschluss:*

Zur gegenseitigen Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgen unter Ziffer 4.5.1 der Begründung Einlassungen, wie die gegenseitige Erschließung erfolgen soll bzw. wie diese durch die Vorhabenträgerin rechtlich gesichert werden soll (Dienstbarkeit oder Baulast). Die rechtliche Sicherung der gegenseitigen Erschließung muss zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen.

### **Referat 23.3 – Siedlungswasserwirtschaft**

#### **Erfordernis:**

*Weiterführende Ausführungen zur Versickerung und fachliche Untersuchung noch im Verfahren der Bauleitplanung notwendig:*

Die unter Ziffer 6 des Festsetzungsteils aufgeführte Versickerung für anfallendes Regenwasser ist begründungsseitig noch zu präzisieren, insbesondere zur Sickerfähigkeit des Bodens. Hierzu sind ebenfalls weitere Untersuchungen auf der Ebene des Bebauungsplans notwendig (Versickerungsgutachten), welche in Bezug auf den Untersuchungsrahmen mit der unteren Wasserbehörde noch abzustimmen ist.

Soweit eine Versickerung nicht möglich ist und somit die abwasserseitige Erschließung (einschließlich Regenwasser) dennoch mittels Entwässerungsbauwerk vorgenommen werden muss (und damit abweichend von der derzeitigen bauplanungsrechtlichen Festsetzung), bedarf es einer abschließenden Klärung im Bebauungsplanverfahren. Hierzu ist auch ein paralleles wasserrechtliches Verfahren angeraten.

Weiterhin ist noch auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens eine sogenannte Verpflichtungsbaulast, zur Errichtung dezentraler Entwässerungsbauwerke vor Planvollzug (spätestens jedoch vor Baubeginn) einzutragen.

Ebenso ist im Hinblick auf das Entwässerungsbauwerk festsetzungsseitig eine Regelung nach § 9 Abs. 2 BauGB aufzunehmen und begründungsseitig zu erläutern.

### **Referat 23.4 – Naturschutz**

#### **Erfordernisse:**

- *Grünordnerische Festsetzungen/Kompensationsmaßnahmen:*

Die Beachtung der Vorgaben des § 40 Abs. 1 BNatSchG muss sich in den Festsetzungen zur Grünordnung widerspiegeln. Dabei ist zu differenzieren, wo sich die jeweiligen Kompensations- und /oder grünordnerischen Gestaltungsmaßnahmen befinden.

- *Erstellung von notwendigen Fachbeiträgen im Gang des Planungsverfahrens:*

Folgende Prüfungen sind durchzuführen und deren Ergebnisse in den Planungsunterlagen einzustellen:

- Biotopschutz (vgl. BauGB-Anlage 1 Nr. 2 zu § 2 Abs. 4 und § 4 c BauGB): Kartierung notwendig – siehe hierzu auch nachstehenden Anstrich zum Biotopschutz
- Verträglichkeit mit Natura2000 (vgl. BauGB-Anlage 1 Nr. 2 zu § 2 Abs. 4 und § 4 c BauGB)
- Prüfung Artenschutz **mindestens als Vorabschätzung** (vgl. BauGB-Anlage 1 Nr. 2 zu § 2 Abs. 4 und § 4 c BauGB)

- *Vereinbarkeit PV-Anlage mit Baumreihe; Notwendigkeit Verschattungsgutachten:*

Bisher fehlen jegliche Betrachtungen Gehölzen im Bestand, hier insbesondere dazu, ob die Gehölze aktuell und künftig mit dem Betrieb der PV-Anlage vereinbar ist – dazu ist ein Verschattungsgutachten erforderlich.

### **Referat 23.5 - Immissionsschutz**

#### **Erfordernis:**

##### *Notwendiger Nachweis über Blendeinwirkungsausschluss:*

Die Vorlage einer gutachterlichen Berechnung der resultierenden Lichtimmissionen ist aufgrund der Vorbelastungen geboten.

Im Falle der Erforderlichkeit von Schutzmaßnahmen sind diese festsetzungsseitig zu integrieren.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. gez. André Wanzek

gez. Erik Wagner  
Referatsleiter

#### **Anlagen:**

*Anlage zur Gesamtstellungnahme*

(Das Schreiben wurde maschinell erstellt und trägt keine händige Unterschrift)

#### **Hinweis zur Weiterverwendung von Stellungnahmen:**

***Der Landkreis Mittelsachsen weist im Hinblick auf die Verarbeitung und insbesondere Weitergabe von personenbezogenen Daten rein vorsorglich auf die Regelungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) hin.***