

Planerische Grundlagen: Katasterdaten und DGM-Höhendaten (ALKIS und DGM20; Stand 06/2022), bereitgestellt durch den Staatbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (© GeoBasis-DE / GeoSN)

- Planenteil A**  
**Planzeichnerklärung**  
**I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - sonstiges Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)
    - OK 4,0 maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter
    - GRZ 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
  - Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Zufahrt
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - private Grünfläche, Zweckbestimmung: artenreiche Blühwiese
    - Flächen für Wald
  - Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - A2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Maßnahmenbezeichnung
  - sonstige Planzeichen
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
    - GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Normcharakter und nachrichtliche Übernahmen**
- Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Gemarkungsgrenze
  - Bemaßung in Meter
  - bestehender Wirtschaftsweg
  - Wald-/ Gehölzfläche
  - Gebäude (Bestand)
  - Gewässer/Graben mit Bezeichnung
  - Geländehöhe über Normalhöhennull (DHHN 2016)
  - Versorgungsleitung oberirdisch, hier: 380 KV-Freileitung (50 Hertz Transmission GmbH)
  - Versorgungsleitung unterirdisch, hier: Trinkwasserleitung (Wasserzweckverband Freiberg)
  - Freileitungsschutzstreifen
  - Freileitungsbereich
  - geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SachsNatSchG, nachrichtliche Übernahme)

- Planenteil B**  
 Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
    - Innerhalb des sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Photovoltaik) sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren- / Netzeinspeisestationen und Anlagen zur Speicherung und Einfriedungen zulässig.
    - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
    - Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,65 zulässig.
    - Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt gemäß Planeinschrieb.
  - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind zum Schutz des Bodens in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.
    - Der Abstand zwischen den einzelnen Modulreihen hat mindestens 4 Meter zu betragen. Es ist, bezogen auf das gesamte Sondergebiet, zur Unterkannte der Module mindestens ein mittlerer Abstand von 0,8 Metern zu gewährleisten.
    - A1: Innerhalb des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik ist unter und zwischen den Modulen durch Ansaat und Pflege ein extensives Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Als Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut (UG 8 - Erz- und Elbsandsteingebirge) in der Ausführung als Grundmischung Frischwiese zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Die Flächen unter den Solarmodulen sind, soweit dies arbeitstechnisch möglich ist, mit anzubeden. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
    - A2: Innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist durch Ansaat und Pflege eine artenreiche Blühwiese zu entwickeln und zu erhalten. Als Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut (UG 8 - Erz- und Elbsandsteingebirge) in der Ausführung als Grundmischung für artenreiche Blühwiesen zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - Die gemäß Planeinschrieb mit GFL 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der 50 Hertz Transmission GmbH zu belasten.
    - Die gemäß Planeinschrieb mit GFL 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasserzweckverbands Freiberg zu belasten.
- II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)**
- Einfriedigungen
    - Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländehöhe betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss entweder einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm oder im Abstand von 50 Metern bodenebene Rohrdurchlässe zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit aufweisen. Eine Errichtung der Einfriedung außerhalb des SO-Photovoltaik ist nicht zulässig.

- III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- Das Vorhaben liegt in einem archäologischen Relevanzbereich (mittelalterlicher Ortskern [D-36190-01]) und bedarf einer denkmalrechtlich genehmigten Genehmigung durch die untere Denkmalbehörde gemäß § 14 SächsDSchG. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die ausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.
- Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde 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.

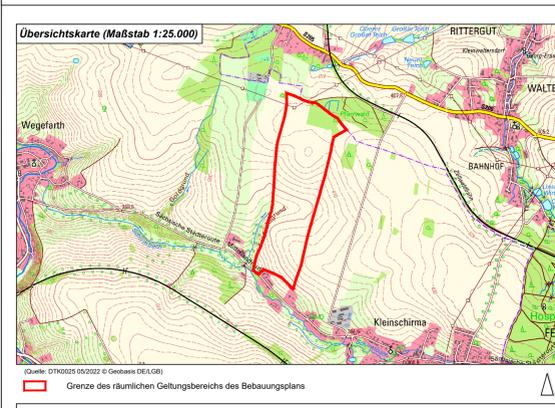
- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft die 380-kV-Leitung Dresden/Süd - Röhrsdorf - Freiberg/Nord 591/592 von Mast-Nr. 113 - 115 der 50 Hertz Transmission GmbH. Der Leitungsverlauf inklusive Freileitungsbereich und Freileitungsschutzstreifen ist nachrichtlich auf der Planzeichnung eingetragen.
- Es ist ein Freileitungsbereich von 50 Metern beidseitig der Trassenachse zu beachten. Innerhalb des Freileitungsbereichs befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von ca. 35 Metern beidseitig der Trassenachse, in welchem ein beschränktes Bau- und Einwirkungsverbot mit Nutzungs- und Höhenbeschränkungen für Dritte besteht. Der Maststandort 114 ist im Umkreis von 35 m um den Maststandort von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Zugänglichkeit zum Maststandort muss jederzeit gewährleistet sein.

- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft eine Trinkwasserleitung des Wasserzweckverbands Freiberg. Der Leitungsverlauf inklusive Freileitungsbereich und Freileitungsschutzstreifen ist nachrichtlich auf der Planzeichnung eingetragen. Im Bereich der Trinkwasserversorgungsleitung und insbesondere im Schutzstreifenbereich jeweils zwei Meter beidseits der Längsachse der Leitung sind alle Arbeiten und Bauvorhaben zu unterlassen, die zu einer Gefährdung der öffentlichen Trinkwasserversorgung führen können. Die Trinkwasserleitungsgrasse ist freizuhalten und darf nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Die vorhandene Rohrdichtung im Bereich der Trinkwasserversorgungsleitung ist beizubehalten, d.h. Abgrabungen sind nicht statthaft (Gewährleistung der Frostsicherheit), geringere Aufschüttungen wären möglich. Des Weiteren ist jederzeit die freie Zugänglichkeit zur Trinkwasserversorgungsleitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten sicher zu stellen.
- Die Verkehrserschließung des Plangebiets verläuft in Richtung Norden über bestehende Wirtschafts- und Waldwege zur Hainicher Straße (S 205). Zur rechtlichen Sicherung einer Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen ist für die nicht öffentlichen Teile der Erschließung eine Grunddienbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit oder die Übernahme einer Baualast erforderlich und das Eintreten baurechtswidriger Zustände zu verhindern.
- Innerhalb des Plangebiets befinden sich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SachsNatSchG). Es handelt sich um das "FND Pauls Teich NW Kleinschirma" und ein geschütztes Feldgehölz. Die Biotope sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Eine Beeinträchtigung, auch während der Bauzeit, ist auszuschließen.
- Schutz bestehender Gehölze: Falls erforderlich sind entsprechende Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase des Vorhabens vorzusehen. Dies betrifft insbesondere die bestehenden und zu erhaltenden Gehölzstrukturen an den Rändern des Plangebiets. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten. Die Gehölzstrukturen sind mit geeigneten Mitteln zu schützen (ortsfeste Schutzzäune, Bretterverschalung o.ä.).
- Vers 1 Bauzeitenregelung Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von Brutvögeln (insb. von Bodenbrütern wie der Feldlerche) ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptreproduktionszeiten, zwischen dem 30. September und 01. März einzurunden. Ist aus bautechnischen / vergaberrechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 30. September und 01. März nicht möglich, ist die Maßnahmen Vers 2 umzusetzen.
- Vers 2 Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn: Sollte aus technischen- oder vergaberrechtlichen Gründen die Einhaltung von Vers 1 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01. März und 30. September die zu beanspruchenden Flächen durch fachkundiges Personal auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren. Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (öBB) zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von Vögeln im bebaubaren Bereich befinden oder stattfinden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen UNB abzustimmen. Ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. Andernfalls können die Flächen durch die öBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden.
- Vers 3 Amphibienschutzzaun: Um potentiell im und um das naturnahe, ausdauernde Kleingewässer vorkommende Amphibien vor der Baumaßnahme zu schützen, ist das gesamte Flächenunterdenkmal, sowie der Bereich Richtung Osten mit einem Amphibienschutzzaun zu umgrenzen. Der Zaun ist zwingend nach der Laichwanderung zum Gewässer Anfang April (witterungsabhängig) zu stellen, wenn sich die Tiere in dem Laichgewässer befinden. Der Baubeginn ist frühestens nach Zaunaufstellung zu beginnen. Der Schutzzaun ist bis zum Ende der Bauzeit zu erhalten, um ein erneutes Einwandern der Tiere nach Beendigung der Laichzeit in das Plangebiet und Überwintern im Plangebiet zu verhindern. An der östlichen Seite ist der Zaun im Übergang zur benachbarten Ackerfläche offenzuhalten und mit jeweils 15-20 m Zaun nach Norden und Süden entlang der Grenze des Geltungsbereichs auszulassen (vgl. Abb. 14). Dies dient einer ungehinderten Wanderung der Amphibien aus dem Plangebiet und soll gleichzeitig ein Betreten des Baufeldes verhindern.

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat der Gemeinde Oberschöna hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.
- Oberschöna, ..... Siegel ..... Gebhardt, Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom ..... mit Az. .... erteilt.
- Freiberg, ..... Siegel ..... Landratsamt Landkreis Mittelsachsen
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats von ..... übereinstimmt. Die Satzung wird hiermit ausgeteilt.
- Oberschöna, ..... Siegel ..... Gebhardt, Bürgermeister

- 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, ..... Siegel ..... Gebhardt, Bürgermeister



**Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, Planzonenverordnung (PlanZV 90) 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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

**planaufstellende Kommune**  
 Gemeinde Oberschöna  
 An der Hauptstraße 10, 09600 Oberschöna  
 fon (0 37 321) 88 70 verwaltung@gemeinde-oberschöna.de

**Vorhabenträger**  
 Solarparc GmbH  
 Alexander-Bell-Straße 20, 53347 Alfter  
 fon (0 22 22) 82 786-0 info@solarparc.de

**Entwurfsverfasser**  
 büro knoblich  
 Landschaftsarchitekten BDIA/IFLA  
 Zur Mulde 25, 04838 Zscheppeln  
 fon (0 34 23) 7 58 60-0 fax (0 34 23) 7 58 60-59

**Lagebezug:** ETRS89\_UTM-33N **Höhenbezug:** DHHN 2016  
**Landkreis:** Mittelsachsen **Gemeinde:** Oberschöna  
**Gemarkung:** Kleinschirma **Flurstück:** 88/4, 89/1

Datum	Name	Unterschrift
Gez. 14.06.22	Wal	
Bearb. 30.06.22	Wal	
Gepr. 27.06.22	Kno	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik Kleinschirma, Teilfläche PVA 2"**

Entwurf

Projektnr.: 21-125 **Plan-Name:** 20220630\_E\_BP.pdf **Blatt 1**  
 Phase: Entwurf **Plan-Maße:** 809 mm x 841 mm **Maßstab** 1:2.000 **Blatt** 1/1