

Die Gemeinde Oberschöna erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen (Gemeindeverordnung - GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) sowie des § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 1859), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), diesen Bebauungsplan als Satzung.

**Vereinigung Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teile B und C).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan identisch.

**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB)

- 6. Sonstige Planzeichen
4.4. Freiflächengestaltung innerhalb der Sondergebiete SO1, SO2 und SO3
4.5. Flächen/Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz
4.6. Maßnahmen zur Beleuchtung

Hinweise: vorhandene Grundstücksgrenzen, Höhen in m ü. NN, vorhandene Gebäude, bestehende Ortsverbindungsstraße, Landschaftsschutzgebiet, Biotope der Selektivten Biotopkartierung Sachsen, Freileitung, oberirdisch, Leitungen / Kabel, unterirdisch, Drainageschacht.

**B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
1.1. Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“
1.2. Die baulichen Anlagen innerhalb der Sondergebiete sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem sie nach Fertigstellung und Inbetriebnahme für einen Zeitraum von mehr als 18 Monaten nicht betrieben wurden
1.3. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.

Hinweis: Die Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Festsetzungen zur Grünordnung (B.4.) sichert die Gemeinde gegenüber dem Vorhabenträger über den Durchführungsvertrag ab. Auf das ergänzende Erfordernis einer Baulast gemäß § 83 SächsBO wird hingewiesen.

**C. Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)**

- 1. Einfriedungen
2. Werbe- / Informationszettel
3. Gestaltung der Nebenanlagen
D. Hinweise
1. Sicherung externer artenschutzrechtlicher CEF-Maßnahmen durch vertragliche Vereinbarung gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB
2. Durchführungsvertrag als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
3. Landwirtschaft
4. Gehölzplantzungen
5. Grenzabstände für Pflanzen
6. Berücksichtigung des Waldes bzw. potenzieller Höhenbäume auf Fl.Nr. 397/4, Gmkg, Wegelarth.



**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

- 2.1. Grundflächenzahl (GRZ) und Grundflächen für Nebenanlagen (§ 19 BauNVO)
2.2. Höhe baulicher Anlagen
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14, 22 und 23 BauNVO)
3.1. Baugrenze
In dem Sondergebiet SO1 dürfen Nebenanlagen nur innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen errichtet werden.

Einfriedungen gemäß der Festsetzung C.1 sind innerhalb der Bauflächen (Sondergebiete) auch außerhalb der Baugrenze bzw. Flächen für Nebenanlagen zulässig.

**4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Flächen zum Anpflanzen oder zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

- 4.1. Zu erhaltende Gehölzbestände
4.2. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
4.3. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
4.4. Maßnahmenliste 1
4.5. Maßnahmenliste 2

abgebrückt. Mit der Planung im Zusammenhang stehende artenschutzrechtliche Konflikte durch die potenzielle Rodung von Höhlenbäumen können folglich ausgeschlossen werden.

**7. Abfall/Altlasten/Bodenschutz**

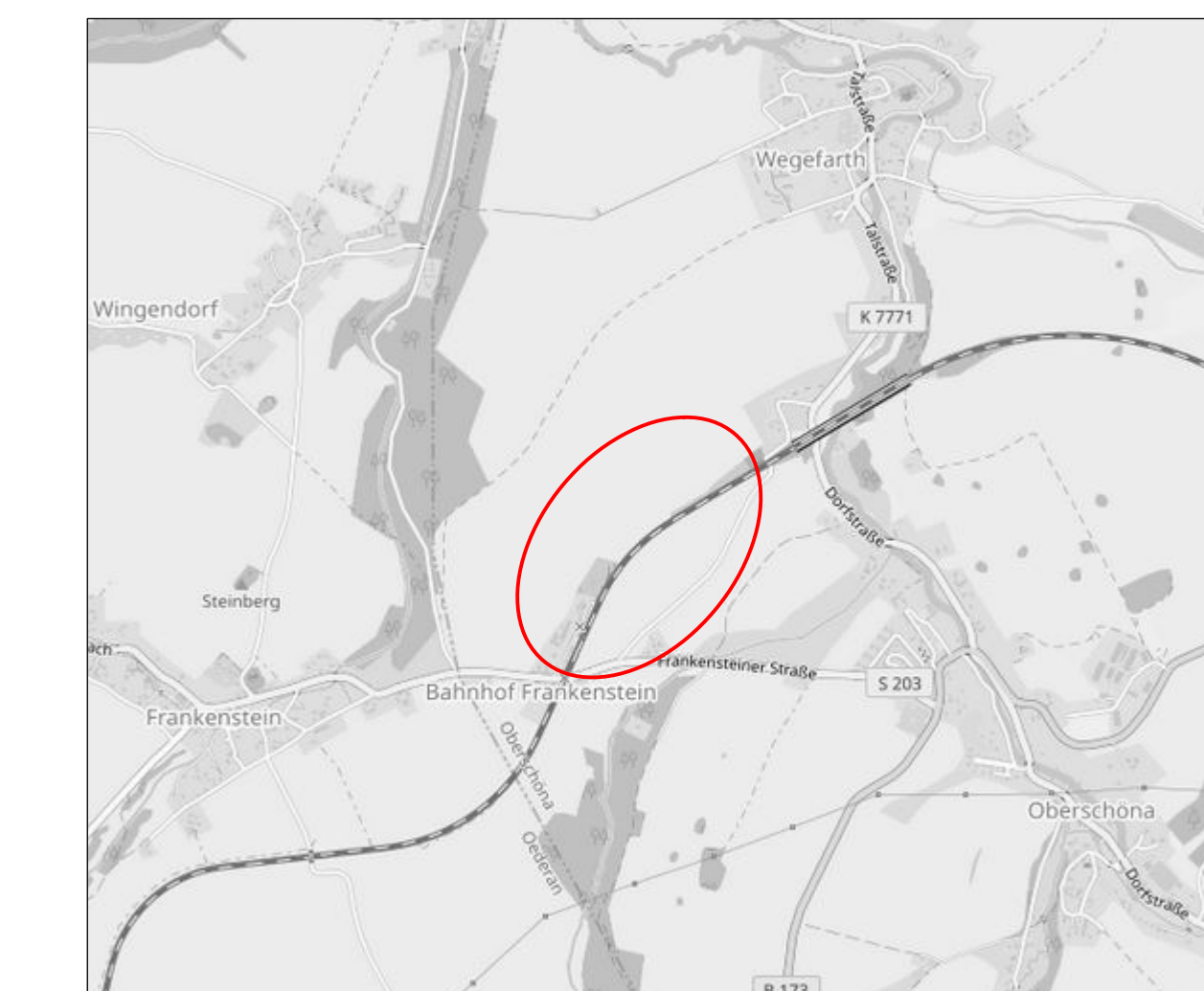
- 7.1. Abfall/Altlasten/Bodenschutz
7.2. Altbau- und Bodenschutz
7.3. Altbau- und Bodenschutz

**8. Altbau- und Bodenschutz**

Das Vorhaben liegt im Bodenschutzgebiet des Raumes Freiberg (RVO FG) und somit im Geltungsbereich dieser genannten Verordnung, welche beim Umgang mit anfallendem Bodenaushub zu beachten und anzuwenden ist. Sie ist auch einsehbar im LRA Mittelsachsen, Referat Recht, Abfall und Bodenschutz, Leipziger Straße 4 in 09599 Freiberg und auf der Internetseite der Landesrat Sachsen unter [http://www.lra.sachsen.de/umwelt/index.asp?ID=567&art\\_pagern=52](http://www.lra.sachsen.de/umwelt/index.asp?ID=567&art_pagern=52). Die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlichen Arbeiten sind so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen in den angrenzenden Bereichen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind dennoch entstandene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden sind beim Umgang mit Betriebsstoffen geeignete Vorkehrungen zu treffen bzw. sollte der Umgang mit diesen im Vorhabenbereich ausgeschlossen werden. Ist eine Verwertung von Erdaushub im Rahmen der Bauvorhaben nicht möglich, ist dieser nachweislich einer dafür zugelassenen Verwertungs- oder Beseitigungsanlage zuzuführen. Ergeben sich im Rahmen der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen i. S. der § 2 Absätze 3 und 6 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte, organoleptische Auffälligkeiten oder neu entstandene schädliche Bodenveränderungen) besteht für den Verursacher, den Grundstückseigentümer oder den Inhaber der tatsächlichen Gewalt sowie weitere Verpflichtete gemäß BBodSchG und Sächs-KrWBodSchG die Pflicht, dies der für die Überwachung zuständigen Behörde, hier der Landkreis Mittelsachsen als unterer Altlast- und Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Vor Fortsetzung der Bauarbeiten ist mit dieser eine Abstimmung durchzuführen, hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung oder zur Durchführung von Untersuchungen, die evtl. erforderlich sind, um festzustellen, ob eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt. Das Unterlassen dieser Anzeige ist gemäß § 22 Abs. 1 SächsWBodSchG eine Ordnungswidrigkeit und kann nach § 22 Abs. 2 SächsKrWBodSchG mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 EUR geahndet werden. Ebenso wird die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes gemäß DIN 19639 sowie zur Prüfung der Gründungsmöglichkeiten eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 angefragt.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.02.2022 örtlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 29.11.2021 hat in der Zeit vom 07.02.2022 bis 07.03.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 29.11.2021 hat in der Zeit vom 07.02.2022 bis 07.03.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 06.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2023 bis 06.11.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 06.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2023 bis 06.11.2023 öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.11.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 16.11.2023 als Satzung beschlossen.
7. Das Landratsamt Mittelsachsen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan mit Bescheid vom 19.12.2023 AZ 228170009 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
8. Ausgefertigt
9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 25.01.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Kartengrundlage: Geobasisdaten © OpenStreetMap

**Gemeinde Oberschöna**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage "Am Wegefärther Viadukt""**

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: cz / lb  
datum: 16.11.2023

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de