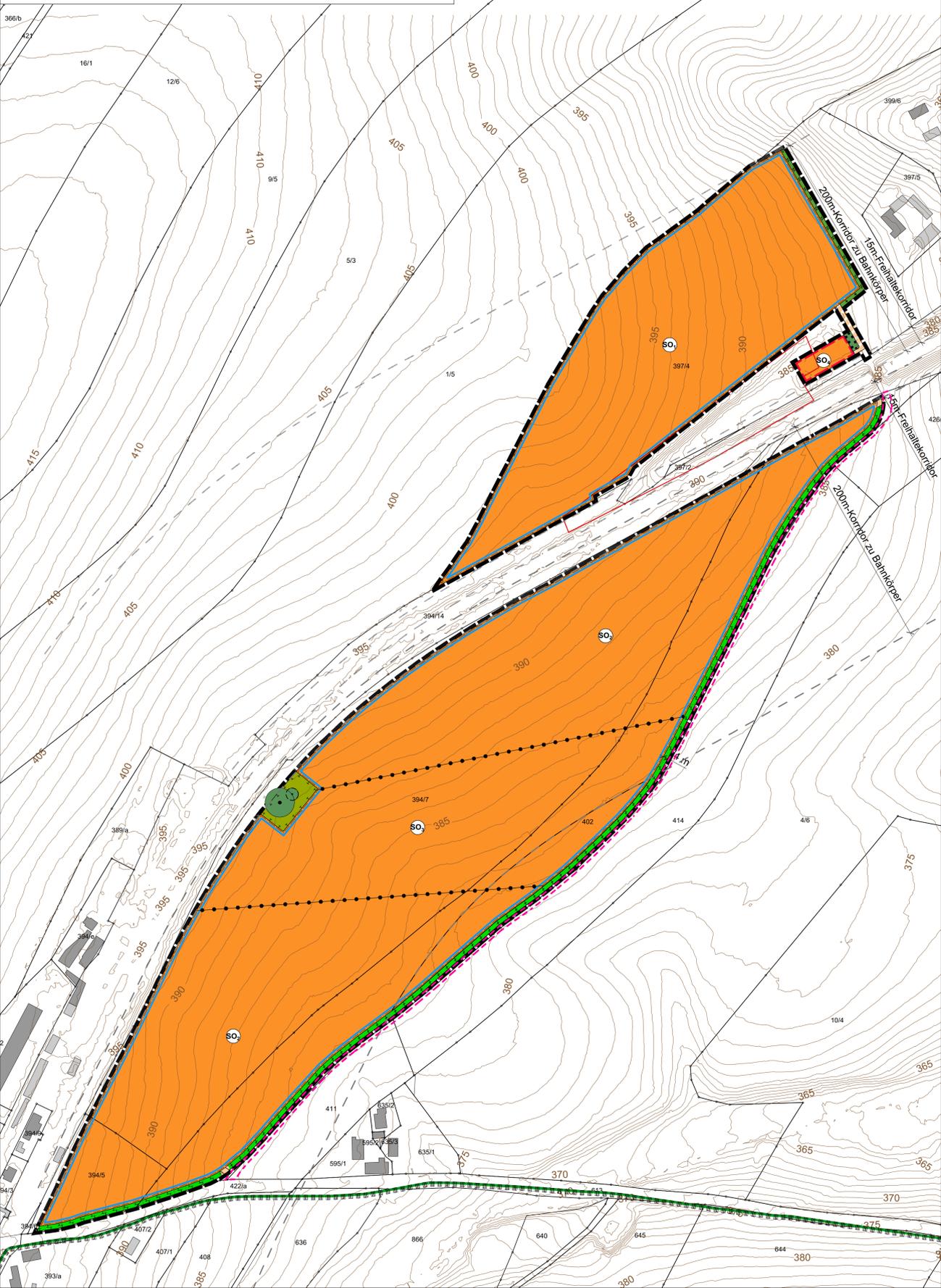


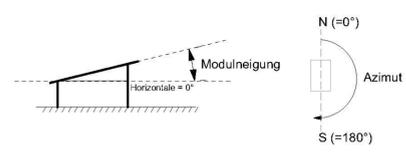
Die Gemeinde Oberschöna erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen (Gemeindeverordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch den Art. 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722) sowie des § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 1869), zuletzt geändert durch den Art. 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517) 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 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.



### A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**
    - Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**
    - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
    - 3,8 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - Private Verkehrsflächen (unbefestigte Zufahrt)
  - Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB)**
    - Zu erhaltende Baumgruppe (Baumstandorte nicht eingemessen)
    - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
    - Flächen/Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Entwicklung einer naturnahen Hecke
  - Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Flächen für Nebenanlagen
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Hinweise**
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
  - Höhen in m ü. NN
  - vorhandene Gebäude
  - bestehende Ortsverbindungsstraße (nicht ausgemarkt und nicht eingemessen, Verlauf aus Orthophoto übertragen)
  - Landschaftsschutzgebiet
  - Biotop der Selektiven Biotopkartierung Sachsen (Hinweis: Im Bereich der Überlagerung mit dem SO2 existiert das Biotop nicht mehr)

- Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes**  
Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind als extensiv genutzten Grünland zu entwickeln (Ansaat mit anschließender Beweidung (Schafe) und/oder Mahd). Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
- Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz**
  - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
  - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
  - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern.
  - Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
  - Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Vorkehrungen zum Schutz vor Lichtimmissionen / Blendwirkungen**  
Es sind nur Photovoltaikmodule mit einem Neigungswinkel (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) von 20° zulässig (vgl. Schemaskizze unten links). Hinsichtlich Azimut (vgl. Schemaskizze unten rechts) und dem zum Einsatz kommenden Modulglas sind für die SO<sub>1</sub>, SO<sub>2</sub> und SO<sub>3</sub> folgende weitere Maßnahmen festgesetzt (SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> in zwei zulässigen Varianten):
  - Sondergebiet 1 (SO<sub>1</sub>):**
    - Variante 1: Ausrichtung Modulreihen 185° Süd ohne Einschränkung des Modulglases
    - Variante 2: Ausrichtung Modulreihen 180° Süd mit prismatisch strukturierten Glas Saint Gobain Albarino P (oder gleich wirkendem Glas)
  - Sondergebiet 2 (SO<sub>2</sub>):**
    - Ausrichtung Modulreihen 180° Süd mit prismatisch strukturierten Glas Saint Gobain Albarino P (oder gleich wirkendem Glas)
  - Sondergebiet 3 (SO<sub>3</sub>):**
    - Variante 1: Ausrichtung Modulreihen 205° Südsüdwest ohne Einschränkung des Modulglases
    - Variante 2: Ausrichtung Modulreihen 180° Süd mit prismatisch strukturierten Glas Saint Gobain Albarino P (oder gleich wirkendem Glas)



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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 11-15 BauNVO)**
  - Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
In den SO<sub>1</sub>, SO<sub>2</sub> und SO<sub>3</sub> sind aufgeständerte Solarmodule sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen wie Wechselrichter und Trafostationen zulässig.  
Im SO<sub>1</sub> sind bauliche Nebenanlagen zur Speicherung des durch die Anlage erzeugten Stroms, zur Aufbereitung von Wasserstoff o.ä. zulässig.
  - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
  - Grundflächenzahl (GRZ) und Grundflächen für Nebenanlagen (§ 19 BauNVO)  
Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt innerhalb der SO<sub>1</sub>, SO<sub>2</sub> und SO<sub>3</sub> für aufgeständerte Solarmodule in senkrechter Projektion einschließlich Nebenanlagen 0,6. Der Anteil für Nebenanlagen ist dabei auf insgesamt 200 qm begrenzt.  
Die max. zulässige Grundflächenzahl für Nebenanlagen innerhalb des SO<sub>2</sub> beträgt 0,8.
  - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Solarmodule und Nebenanlagen) über der Geländeoberfläche beträgt 3,8 m. Gemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Festsetzung C.3).
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14, 22 und 23 BauNVO)**
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) und Flächen für Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)  
In den SO<sub>1</sub>, SO<sub>2</sub> und SO<sub>3</sub> dürfen bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.  
Im SO<sub>2</sub> dürfen Nebenanlagen nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen errichtet werden. Einleitungen gemäß der Festsetzung C.3 sind innerhalb der Baulflächen (Sondergebiete) auch außerhalb der Baugrenze bzw. Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- 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)**
  - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen  
Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrünerungsmaßnahmen LV.m. funktionswirksamen OEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
  - Zu erhaltende Bäume und Sträucher sowie Vegetationsbestände  
Die als zu erhaltend festgesetzten Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen vor baubedingten Eingriffen zu schützen.
  - Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Innerhalb der hierfür vorgesehenen Fläche ist durch die Pflanzung von standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern in zwei Reihen und anschließende fachgerechte Pflege eine naturnahe, freiwachsende Hecke zu entwickeln. (Hinweis: Die Artenauswahl hat gemäß Liste ausgewählter einheimischer Gehölzarten mit Hinweisen zur Gehölz Auswahl des Landratsamtes Mittelsachsen zu erfolgen)

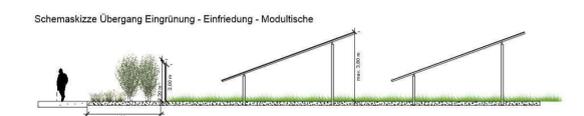
- Rückbau und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
- Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet ist bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die PV-Anlage, nach Fertigstellung und Inbetriebnahme, für einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten nicht betrieben wurde. Der Zeitpunkt der Außerbetriebnahme ist der Kommune anzuzeigen.  
Eine Rückbauverpflichtung entsteht ab dem Zeitpunkt einer Unzulässigkeit der Nutzung. Nach diesem Zeitpunkt sind alle im Geltungsbereich errichteten baulichen und sonstigen Anlagen einschließlich ihrer Gründung innerhalb eines Jahres vollständig zurückzubauen.  
Nach Rückbau der PV-Anlage sind die Flächen wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft zuzuführen.

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

- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht / Drahtgitter ohne Stacheldraht) bis zu einer Höhe von 2,3 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig.
- Höhenentwicklung und Gestaltung**  
Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangsgelös herzustellen.
- Werbe-/ Informationstafeln und Beleuchtung**  
Werbe-/ Informationstafeln sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 2 m<sup>2</sup> zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

### D. Hinweise

- Landwirtschaft**  
Immissionen, vor allem Staub, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind zu dulden. Es ist sicherzustellen, dass bei erforderlichen Erschließungsmaßnahmen die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich ist.
- Altlasten**  
Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.



### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
(Siegel) ..... Gemeinde Oberschöna, den .....
  - Das Landratsamt Mittelsachsen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.  
(Siegel Genehmigungsbehörde) .....
  - Ausgefertigt  
(Siegel) ..... Gemeinde Oberschöna, den .....
  - Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich 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.  
(Siegel) ..... Gemeinde Oberschöna, den .....
- .....  
Rico Gerhardt  
Erster Bürgermeister



Kartgrundlage: Geobasisdaten © OpenStreetMap

### Vorentwurf

# Gemeinde Oberschöna

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage "Am Wegefarther Viadukt""

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: cz / fr  
datum: 29.11.2021

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

